जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./व.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2022/डी–1483 दिनांकः– 10/10/2022

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 263वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 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 263.1 (15.09.2022):–**

विषयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 262वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णयः– भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 262वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 263.2 (15.09.2022)(जोन–02):–**

विषयः– भूखण्ड संख्या 6/H/II/01, सेक्टर–06, विद्याधर नगर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय भवन की भवन निर्माण अवधि बढ़ायें जाने बाबत्।

प्रार्थीः– श्री अरूण कुमार गुप्ता, जरिये साझेदार, मैसर्स ए.एम.जी. एसोसियेट्स ।

प्रकरण के तथ्यः–

प्रश्नगत प्रकरण में नीलामी की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 12.05.2017 को लीजडीड जारी की गई थी। जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 8 में निम्नानुसार उल्लेख है:– *''भूखण्ड़ पर कब्जा पत्र दिनांक 11.05.2017 से 3 वर्ष की अवधि अर्थात दिनांक 10.05.2020 में निर्माण कार्य कराया जाना आवश्यक होगा एवं 10 वर्ष की अवधि में निर्माण नहीं किया जाता हैं तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त माना जावेंगा।''*

प्रकरण में **आवासीय** भवन के 0.75 मी. (प्लिन्थ) + 4.50 मी. (स्टिल्ट) + 24 मीटर (बेसमेन्ट+ भूतल + 6 तल) कुल 29.25 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र बीपीसी–बी.पी. की 248वीं बैठक दिनांक 20.10.2021 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया व शर्तो की पालना उपरान्त भवन निर्माण स्वीकृति पत्र दिनांक 14.12.2021 द्वारा भवन मानचित्र जारी किये गये। उक्त जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक अनुज्ञेय है।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 28.03.2022 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भवन निर्माण अवधि 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2024 तक बढायें जाने का निवेदन किया गया हैं।

मौका रिपोर्ट दिनांक 25.05.2022:– मौके पर भवन निर्माणाधीन है। वर्तमान में भवन का बेसमेन्ट + स्टिल्ट + भूतल + 3 तलों का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है। भूखण्ड पर सेटबैक अनुमोदित मानचित्रानुसार उपलब्ध है।

स्वामित्व/लेखा रिपोर्टः– उपायुक्त जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 26.04.2022 अनुसार प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत जारी आदेश दिनांक 02.11.2021 के अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क वर्तमान में प्रभावी नहीं है। एकमुश्त लीज राशि जमा है। पुर्नग्रहण शुल्क राज्य सरकार के आदेशानुसार लेय नहीं है एवं अन्य कोई राशि बकाया नहीं है।

प्रस्तावः–

1. प्रकरण में भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि को दिनांक 31.03.2022 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2024 तक बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि को दिनांक 31.03.2022 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2024 तक बढाये जाने का निर्णय लिया गया।*

15/10/2022

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

3. एजेण्डा नम्बर 263.3 (15.09.2022)(जोन–09):–

	भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–	
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या सी–3, महल, जगतपुरा, जयपुर (वाणिज्यिक भूखण्ड)
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5402.00 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 मीटर, 60 मीटर व 30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	नीलामी
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।	व्यावसायिक के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री विकास अग्रवाल, निदेशक, विवासिटी मॉल प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट अपेक्षित हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री राजेश चन्दीरमानी, सी.ए./98/23656

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:–

			जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार (नीलामी की शर्तो) तथा भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 03.09.2020 को अनुमोदित संशोधित मानचित्र अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
12	तकनीकी विश्लेषण					
	1.					
		सामने (60 मी. सडक की ओर)	12.00 मीटर	12.00 मीटर	12.00 मीटर	पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार है।
		पार्श्व–I(60 मी. सडक की ओर)	12.00 मीटर	12.00 मीटर	12.00 मीटर	
		पार्श्व–II(60 मी. सडक की ओर)	12.00 मीटर	12.00 मीटर	12.00 मीटर	
		पीछे (भू.सं. सी–2 की ओर)	09.00 मीटर	09.00 मीटर	09.00 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (नीलामी द्वारा)	39.62 प्रतिशत	39.62 प्रतिशत	पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार है।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	30 मीटर (नीलामी द्वारा) नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा जारी ऊँचाई के लिए Colour Coded Zonning Map में प्रश्नगत भूखण्ड Red Colour Zone में हैं।	29.28 मी. (प्लिन्थ सहित) + 4.57 मी. (मशीन रूम तक)= 33.85 मी.	0.76 मी. (प्लिन्थ) + 32.52 मीटर = 33.28 मी. (मशीन रूम सहित कुल ऊँचाई 33.85 मी.)	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	(2 बेसमेन्ट + भूतल + 6 तल)	(2 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल)	सातवें तल पर एक रेस्टोरेन्ट प्रस्तावित किया गया है एवं शेष क्षेत्र को टैरेस दर्शाया गया है।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	19,681.12 व.मी.	19,986.65 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	मानक एफ.ए.आर. 1.75 (नीलामी द्वारा) बी.ए.आर. 2.625 (1.75 X 1.5) (14,180.25 व.मी.)	एफ.ए.आर. 1.889 (10,209.20 व.मी.) X 1.5 = बी.ए.आर. 2.835 (15,313.80 व.मी.)	2.86 (15,446.97 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
	7	पार्किंग	302 ईसीयू 227 कार + 225 स्कूटर	276.66 ईसीयू 138 कार + 416 स्कूटर	304 ईसीयू 175 कार + 54 मैकेनिकल कार + 225 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू है।	नियमानुसार प्रस्तावित था।	छठवें तल पर प्रस्तावित है।	पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार है।
	9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	–	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

	10	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	—	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	11	10.10(viii):— 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	—	—	लागू नहीं हैं।
	12	10.11.1:—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	13.	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।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू हैं।		
	15.	10.11.3:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जायेंगा।
	16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	लागू हैं।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	17.	12.1.2:—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	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।
	19.	12.1.18:—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	—	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	20.	14:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	21.	17.1:—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	आवश्यक नहीं हैं।	सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 व.मी. से कम है। अतः लागू नहीं हैं।	—
	22.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	—	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	23.	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	आवंटियों की सहमति लिया जाना आवश्यक है।	—	कुल 124 आवंटियों में से 109 आवंटियों की सहमति सहित शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	संशोधित मानचित्र रेरा पोर्टल पर अपलोड किये जाने हेतु स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	24.	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।
	25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	—	लागू है।	पंजीकृत हैं।
	26.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	—	—	—	—
	27.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—	लागू नहीं है।
	28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	—	—	लेय नहीं हैं।
	29.	अग्निशमन शुल्क	लेय हैं।	—	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	—	—	लेय नहीं हैं।
13	**मौका रिपोर्टः—** मौका रिपोर्ट दिनांक 08.09.2022 अनुसार मौके पर 2 बेसमेन्ट + भूतल + 6 तलों का भवन अनुमोदित मानचित्र अनुसार निर्मित है। भूखण्ड के दक्षिण में भूखण्ड संख्या सी—2 की ओर पूर्व में अनुमोदित फायर स्टेयर केस को मौके पर हटाया गया है एवं प्रस्तावित संशोधित मानचित्र अनुसार आन्तरिक परिवर्तन का कार्य किया जा रहा है। लोअर बेसमेन्ट में प्रस्तावित मैकेनिकल हेतु फर्श से छत के मध्य 3.60 मीटर ऊँचाई उपलब्ध है। सेटबैक एवं सडक अनुमोदित मानचित्र व साईट प्लान अनुसार मौके पर उपलब्ध है।					
14	**मुख्यतः संशोधनः—** 1. पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों में अपर बेसमेन्ट तल पर पार्किंग अनुमोदित थी। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रानुसार अपर बेसमेन्ट के आधे भाग में पार्किंग के स्थान पर शोरूम प्रस्तावित किया गया है। 2. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित नहीं थी। वर्तमान प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार कुल 54 मैकेनिकल पार्किंग लोअर बेसमेन्ट एवं पीछे के सैटबैक में प्रस्तावित की गई है। 3. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में सेटबैक क्षेत्र में 2 फायर स्टेयर केस दर्शाई गई थी, वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में एवं मौके पर दक्षिण की ओर सेटबैक में अनुमोदित स्टेयर केस को हटा दिया गया है। 30					

मीटर सडक की ओर अनुमोदित फायर स्टेयर केस को यथावत रखा गया है। भवन के भीतर अनुमोदित स्टेयर केस को वर्तमान में प्रेशराईज्ड स्टेयर केस प्रस्तावित किया गया है।

4. पूर्व अनुमोदित दुकानों/शोरूम के क्षेत्रफल में संशोधन किया गया है।
5. भूतल पर सामने के सेटबैक में प्रस्तावित डबल हाईट शोरूम में मैजेनाईन फ्लोर प्रस्तावित किया गया है।
6. टैरेस तल पर एक रेस्टोरेन्ट प्रस्तावित किया गया है।
7. इसके अतिरिक्त अन्य आंतरिक परिवर्तन प्रस्तावित किये गये है।

15 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ नीलामी का हैं। भूखण्ड की नीलामी के दौरान जविप्रा द्वारा 1.75 एफ.ए.आर, अधिकतम आच्छादन 40 प्रतिशत एवं अधिकतम ऊँचाई 30 मीटर के मानदण्ड निर्धारित किये गये थे। भवन विनियम 2000 के तहत प्रश्नगत भूखण्ड़ पर व्यावसायिक भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 41वीं बैठक दिनांक 01.09.2005 में किया जाकर दिनांक 21.10.2005 को भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 22.10.2007 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। संशोधित भवन मानचित्रों को बीपीसी–बीपी की 65वीं बैठक दिनांक 30.01.2008 में अनुमोदन किया जाकर दिनांक 21.05.2009 को लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + 6 तल के भवन मानचित्र जारी किये गये।
2. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये जिनका अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 222वीं बैठक दिनांक 04.12.2019 में किया जाकर दिनांक 18.02.2020 को 91,61,180/– का मांग पत्र जारी किया गया जिसमें भवन निर्माण अवधि माह अप्रेल 2012 से 2–2 वर्ष के ब्लॉक में 8 वर्ष हेतु राशि 13,11,452/– व अन्य राशि शामिल थी जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा मांग पत्र अनुसार 43,69,668/– रूपये (बेटरमेन्ट लेवी की प्रथम किश्त सहित) तथा 3 पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत किये गये। तत्पश्चात दिनांक 03.09.2020 को 29.28 मीटर + 4.57 मीटर (मशीन रूम तक)त्र 33.85 मी. ऊँचाई (2 बेसमेन्ट + भूतल + 6 तल) के भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी के 3 पोस्ट डेटैड चैक क्रमशः 000507, 000515 व 001512 द्वारा जमा करा दी गई हैं। जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन निर्माण अवधि माह दिसम्बर 2020 तक प्रभावी हैं।
3. विकासकर्ता द्वारा अपर बेसमेन्ट तल में हॉल प्रस्तावित कर तथा अन्य तलों में आंशिक परिवर्तन करते हुए तथा भवन की ऊँचाई को यथावत रखते हुए भवन विनियम 2020 के तहत संशोधन प्रस्तावित करते हुए प्रार्थना प्रस्तुत किया गया। उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी–बीपी की 251वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–
   "प्रकरण के संबंध में आपत्ति प्राप्त हुई हैं, प्राप्त आपत्ति तकनीकी प्रकृति की ना होकर, स्वामित्व से संबंधित हैं। अतः सचिव, जविप्रा द्वारा दोनों पक्षों को सुना जाकर, प्राप्त आपत्ति का परीक्षण किया जावें। तत्पश्चात प्रकरण को आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।"
4. बीपीसी–बीपी के उपरोक्त निर्णय की पालना में दिनांक 04.01.2022 को सचिव जविप्रा की अध्यक्षता में प्रश्नगत भूखण्ड के संशोधन हेतु प्रस्तुत मानचित्र के संबंध में प्राप्त आपत्तियों की सुनवाई की गई जिसमें दोनों पक्षों की सुनवाई कर, प्रकरण में लिये गये निर्णय के क्रम में बिन्दुवार वस्तुस्थिति निम्नानुसार हैः–

क्र.सं.	बिन्दु	वस्तुस्थिति
1	बीपीसी (बीपी) की 252वीं बैठक 22.12.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में पूर्व में स्वीकृत परियोजना के भवन मानचित्रों में संशोधन/विस्तार करने से पूर्व उक्त संशोधन के संबंध में विकासकर्त्ता द्वारा स्वयं के खर्च पर राज्य स्तरीय दो समाचार पत्र "राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर" में इस आशय की 7 दिवस की विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई जावें जिसका प्रारूप निदेशक (नगर आयोजना) द्वारा दिया जावें। तत्पश्चात् उक्त विज्ञप्ति के क्रम में, दो तिहाई आवंटियों की	विज्ञप्ति का प्रारूप निदेशक (नगर आयोजना) के अनुमोदन उपरान्त सचिव महोदय द्वारा दिनांक 21.01.2022 को हस्ताक्षर किया जा चुका हैं, जो कि पत्रावली के पृष्ठ संख्या 195/सी पर अवलोकनीय हैं। उक्तानुसार विज्ञप्ति संलग्न कर विकासकर्ता को स्वयं के खर्च पर दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र "राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर" में प्रकाशित करवायें जाने व उक्त विज्ञप्ति के क्रम में दो तिहाई आंवटियों की सहमति प्रस्तुत किये जाने हेतु पत्र दिनांक 08.04.2022 (278/सी) प्रेषित कर सूचित किया गया। विकासकर्ता द्वारा उक्त पत्र दिनांक 08.04.2022 के क्रम में समय–समय पर प्रार्थना पत्र (289, 308, 310–312/सी अवलोकनीय) प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि दो तिहाई आवंटियों की सहमति बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 09.12.2021 से पूर्व भी प्रस्तुत की जा चुकी है तथा **भवन मानचित्रों में संशोधन हेतु समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित किये जाने के प्रावधान को बीपीसी–बीपी की 255वीं बैठक दिनांक 14.02.2022 में लिये गये निर्णयानुसार हटा दिया गया है।** अतः समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित किये जाने की आवश्यकता नहीं है। **फिर भी यदि विज्ञप्ति प्रकाशित करवाना आवश्यक है तो कृपया निम्नलिखित राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में से किन्हीं भी दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशन की अनुमति दिये जाने बाबत निवेदन किया गया हैः–**

	सहमति जविप्रा में प्रस्तुत की जावें। उक्त हेतु विकासकर्त्ता को सूचित किया जावें।	1. राजस्थान पत्रिका 2. दैनिक नवज्योति 3. राष्ट्रदूत 4. द टाईम्स ऑफ इण्डिया 5. दैनिक भास्कर 6. नवभारत टाईम्स अतः विकासकर्ता के उपरोक्त निवेदन के क्रम में सक्षम स्तर पर निर्णय लिया जाना उचित होगा।
2	रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज्, राजस्थान को प्रश्नगत परियोजना के संबंध में स्वामित्व स्पष्ट करने हेतु पत्र प्रेषित किया जावें।	रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज् कम ऑफिशियल लिक्विडेटर, मिनिस्ट्री ऑफ कॉरपोरेट अफेयर्स, जयपुर को पत्र दिनांक 21.01.2022 जारी किया जा चुका हैं, जो कि पत्रावली के पृष्ठ संख्या 197/सी पर अवलोकनीय हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 14.03.2022 (271/सी) के साथ सहायक कम्पनी रजिस्ट्रार सह सहायक शासकीय समापक, राजस्थान, जयपुर के पत्र क्रमांक 56 दिनांक 14.02.2022 (272/सी) की प्रति प्रेषित की गई हैं जिसके अनुसार "मैसर्स VIVACITY MALL PRIVATE LIMITED कम्पनी अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत पंजीकृत हैं। उक्त कम्पनी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का मंत्रालय की वेबसाईट mca.gov.in पर निरीक्षण किया जा सकता हैं। साथ ही अवगत करवाया गया हैं कि भूखण्ड संख्या सी-3, महल योजना, जगतपुरा, जयपुर के स्वामित्व के संबंध में उक्त कम्पनी द्वारा चलाई जा रही स्कीम की सूचना/दस्तावेज कार्यालय में उपलब्ध नहीं हैं।" विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 14.03.2022 के साथ कम्पनी सैकेट्री सर्टिफाईड लिस्ट ऑफ शेयर होल्डर्स एण्ड लिस्ट ऑफ डायरेक्टर्स व अन्य दस्तावेजों की प्रति संलग्न कर निवेदन किया गया हैं कि 77.36 प्रतिशत शेयर होल्डिंग विकास अग्रवाल के पास हैं एवं बोर्ड मीटिंग में जारी रेजोल्यूशन के तहत श्री विकास अग्रवाल को जविप्रा द्वारा मानचित्र संशोधन के लिए अधिकृत किया हुआ हैं। विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार उपलब्ध करवायें गये दस्तावेजों व माननीय न्यायालय से संबंधित दस्तावेजों के क्रम में निदेशक (विधि) से मार्गदर्शन बाबत पत्रावली भिजवाने जाने पर निदेशक (विधि) द्वारा निम्नानुसार मार्गदर्शन (पैरा 303 से 306/एन) प्रदान किया गया है:- "न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश क्रम-17 जयपुर महानगर प्रथम, सांगानेर द्वारा प्रकरण संख्या 595/2021 में दिनांक 20.05.2022 को आदेश पारित करते हुए प्रार्थी का अस्थाई निषेधाज्ञा प्रार्थना पत्र (T.I.) अन्तर्गत आदेश 39, नियम 1, 2 सी.पी.सी. खारिज कर दिया है। इस प्रकार से प्रकरण में फिलहाल कार्यवाही किये जाने पर कोई न्यायिक रोक नहीं है। सहायक रजिस्ट्रार कम्पनीज के पत्र दिनांक 14.02.2022 के अनुसार M/s Vivacity Mall Private Limited कम्पनी अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत पंजीकृत कम्पनी है। रजिस्ट्रार कम्पनी के पत्र के साथ संलग्न कम्पनी सैकेट्री द्वारा जारी प्रमाण पत्र दिनांक 10.03.2022 के अनुसार संबंधित कम्पनी के 77.36 प्रतिशत शेयर्स श्री विकास अग्रवाल के पास है, कम्पनी पर किसी भी बैंक या वित्तीय संस्था से ऋण नहीं है तथा Board Resolution द्वारा कम्पनी ने श्री विकास अग्रवाल को जविप्रा से मानचित्र संशोधन करवायें जाने हेतु अधिकृत किया हुआ है। (पृष्ठ 273 से 275/सी) संबंधित भूखण्ड को नीलामी द्वारा आवंटित किये जाने के उपरान्त दिनांक 04.05.2005 को भूखण्ड की व्यावसायिक लीजडीड मै. लोटस बिल्ड एस्टेट प्रा.लि. के नाम जारी की गई थी। जविप्रा के पत्र दिनांक 03.09.2020 के द्वारा बीपीसी-बीपी मीटिंग दिनांक 04.12.2019 में लिये गये निर्णयानुसार भूखण्ड के संशोधित मानचित्र में M/s Vivacity Mall Private Limited जरिये निदेशक श्री विकास अग्रवाल के नाम पूर्व में भी जारी किये गये है। **उक्त तथ्यों के आधार पर वर्तमान में भी जविप्रा द्वारा नियमानुसार M/s Vivacity Mall Private Limited के संशोधित मानचित्र जरिये निदेशक श्री विकास अग्रवाल जारी किये जाने में कोई विधिक अडचन नहीं है।**

		फिर भी जविप्रा चाहे तो प्रकरण में किसी विवाद बाबत राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किसी दैनिक समाचार पत्र में भी इस आशय की एक विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई जा सकती है।" उपरोक्तानुसार निदेशक (विधि) से प्राप्त राय अनुसार प्रकरण में फिलहाल कार्यवाही किये जाने पर कोई न्यायिक रोक नहीं है। अतः विधिक राय अनुसार अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3	संबंधित पुलिस थाने से आपत्तिकर्त्ताओं द्वारा दर्ज शिकायत की वस्तुस्थिति स्पष्ट करने हेतु पत्र प्रेषित किया जावें।	थानाधिकारी, पुलिस थाना, शिवदासपुरा, जयपुर को पत्र दिनांक 21.01.2022 जारी किया जा चुका हैं, जो कि पत्रावली के पृष्ठ संख्या 196/सी पर अवलोकनीय हैं। उक्त पत्र के क्रम में थानाधिकारी, पुलिस थाना, शिवदासपुरा, जयपुर द्वारा पत्र क्रमांक 2060 दिनांक 14.03.2022 (277/सी) के माध्यम से अवगत करवाया गया हैं कि भूखण्ड संख्या सी–3, महल योजना, जगतपुरा, जयपुर के संबंध में थाना हाजा पर मु.नं. 233/2020 धारा 420, 406, 120बी आई.पी.सी. में पंजीबद्ध हुआ हैं। उक्त प्रकरण वर्तमान में जैर अनुसंधान हैं। उक्त प्रकरण का अनुसंधान वर्तमान में श्रीमान अतिरिक्त पुलिस उपायुक्त महोदय (अपराध एवं सतर्कता) आयुक्तालय, जयपुर द्वारा किया जा रहा हैं। उक्त पत्र दिनांक 14.03.2022 के क्रम में अतिरिक्त पुलिस उपायुक्त महोदय (अपराध एवं सतर्कता) आयुक्तालय, जयपुर को आपत्तिकर्त्ताओं द्वारा दर्ज शिकायत की वस्तुस्थिति स्पष्ट करने हेतु पत्र दिनांक 08.04.2022 (280/सी) प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में उनके पत्र दिनांक 13.06.2022 (290/सी) के अन्तर्गत अवगत करवाया गया कि पुलिस थाना, शिवदासपुरा पर दर्ज मुकदमा नम्बर 233/2020 धारा 420, 406, 120बी आई.पी.सी. का इस कार्यालय अनुसंधान किया जा रहा है। **उक्त प्रकरण विचाराधीन अनुसंधान है।** प्रकरण के संबंध में पुलिस थाना, शिवदासपुरा में दर्ज विचाराधीन अनुसंधान मुकदमा नम्बर 233/2020 में जो भी निर्णय लिया जायेंगा, वह विकासकर्ता को मान्य होगा व समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की रहेगी। इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाकर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।
4	यस बैंक एवं स्टैण्डर्ड चार्टर्ड बैंक को परियोजना के संबंध में वस्तुस्थिति स्पष्ट करने हेतु पत्र प्रेषित किया जावें।	ब्रांच मैनेजर, यस बैंक व ब्रांच मैनेजर, स्टेण्डर्ड चार्टर्ड बैंक, जयपुर को पत्र दिनांक 21.01.2022 जारी किया जा चुका हैं, जो कि पत्रावली के पृष्ठ संख्या 198/सी पर अवलोकनीय हैं। उक्त पत्र के क्रम में यस बैंक द्वारा पत्र दिनांक 11.02.2022 (231/सी) प्राप्त हुआ हैं जिसके अनुसार मैसर्स मौरानी मोटर्स प्रा.लि. द्वारा व्यावसायिक कॉम्पलैक्स लोटस पैराडाईज स्थित प्लॉट नम्बर सी–3, ग्राम महल, जगतपुरा, जयपुर की कुल 20 दुकानों पर लोन लिया गया हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 14.03.2022 के अन्तर्गत निवेदन किया गया हैं कि यस बैंक लि. एवं स्टेण्डर्ड चार्टर्ड बैंक से लोन मोरानी मोटर्स प्रा.लि. ने लिया गया हैं इसमें विवासिटी मॉल प्रा.लि. का कोई लेना–देना नहीं हैं। साथ ही विकासकर्ता द्वारा कम्पनी सैकेट्री का सर्टिफिकेट दिनांक 14.03.2022 प्रस्तुत किया गया हैं जिसके अन्तर्गत उल्लेख हैं कि "VIVACITY MALL PVT. LTD. has no secured loan and no charge of any financial institution or others is registered on the portal www.mca.gov.in" **ब्रांच मैनेजर, स्टेण्डर्ड चार्टर्ड बैंक, जयपुर को जारी पत्र दिनांक 21.01.2022 का प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं होने पर स्मरण पत्र दिनांक 08.04.2022 (281/सी) प्रेषित किया गया, जिसका प्रत्युत्तर आज दिनांक तक अप्राप्त हैं।** इस संबंध में निदेशक (विधि) द्वारा प्रदत्त मार्गदर्शन पैरा 304/एन अवलोकनीय है, जिसके अन्तर्गत निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:– "सहायक रजिस्ट्रार कम्पनीज के पत्र दिनांक 14.02.2022 के अनुसार M/s Vivacity Mall Private Limited कम्पनी अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत पंजीकृत कम्पनी है। रजिस्ट्रार कम्पनी के पत्र के साथ संलग्न

		कम्पनी सैकेट्री द्वारा जारी प्रमाण पत्र दिनांक 10.03.2022 के अनुसार संबंधित कम्पनी के 77.36 प्रतिशत शेयर्स श्री विकास अग्रवाल के पास है, कम्पनी पर किसी भी बैंक या वित्तीय संस्था से ऋण नहीं है तथा Board Resolution द्वारा कम्पनी ने श्री विकास अग्रवाल को जविप्रा से मानचित्र संशोधन करवायें जाने हेतु अधिकृत किया हुआ है। (पृष्ठ 273 से 275/सी)'' अतः प्रकरण में निदेशक (विधि) से प्राप्त मार्गदर्शन के दृष्टिगत निर्णयार्थ।
5	पार्किंग व अन्य सुविधाओं के संबंध में भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 250वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 के एजेण्डा संख्या 9 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार पार्किंग व अन्य सुविधाओं का पुनः परीक्षण किया जावें।	बीपीसी–बीपी की 250वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 के एजेण्डा संख्या 9 के अन्तर्गत निम्नानुसार उल्लेख हैं:– ''**<u>ऐसे प्रकरण जिनमें प्रस्तावित संशोधन से पूर्व योजना में विक्रय/आवंटन/इकरारनामा आदि किया जा चुका हो</u>**– भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (i) के अनुसार विकासकर्ता पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र को प्रचलित भवन विनियमानुसार संशोधन/विस्तार हेतु प्रस्तावित कर सकता हैं, परन्तु अनुमोदित मानचित्र में पूर्व में स्वीकृत पार्किंग, हरित क्षेत्र के क्षेत्रफल/मात्रा को यथावत कायम रखते हुए नये अतिरिक्त क्षेत्र हेतु अतिरिक्त पार्किंग व हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। विकासकर्ता पूर्व में स्वीकृत सार्वजनिक स्थल व पब्लिक यूटिलिटी आदि में यदि नियमानुसार संशोधन करते हुए अतिरिक्त विक्रय योग्य क्षेत्रफल सृजित किया जाता हैं तो नियमानुसार दो तिहाई आवंटियों की सहमति प्रस्तुत की जानी आवश्यक होगी एवं अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु अतिरिक्त पार्किंग व हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया जाना आवश्यक होगा। यदि विकासकर्ता द्वारा पूर्व में आवश्यकता से अधिक पार्किंग उपलब्ध कराई गई थी तो भी अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल हेतु अतिरिक्त पार्किंग प्रस्तावित किया जाना आवश्यक होगा।'' प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों में हरित क्षेत्र का प्रावधान दर्शित नहीं हैं। पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों में कुल 15,313.80 व.मी. बी.ए.आर. क्षेत्रफल हेतु कुल 276.66 ईसीयू (138 कार + 416 स्कूटर) पार्किंग रखी गई थी। संशोधित भवन मानचित्रों में कुल 15,446.97 व.मी. बी.ए.आर. क्षेत्रफल हेतु कुल 304 ईसीयू (229 कार (54 मैकेनिकल कार सहित) + 225 स्कूटर) की पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। इस प्रकार पूर्व अनुमोदित पार्किंग में दर्शित कारों की संख्या में वृद्धि हुई हैं व स्कूटर की संख्या में कमी हुई हैं। **यहां यह उल्लेखनीय हैं कि संशोधित भवन मानचित्रों में बी.ए.आर. क्षेत्रफल में केवल 133.17 व.मी. क्षेत्रफल की वृद्धि ही प्रस्तावित की गई हैं जबकि कुल पार्किंग 304 ईसीयू अर्थात पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में दर्शित 276.66 ईसीयू से 27.34 ईसीयू अधिक पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं, जो कि 133.17 व.मी. बढे हुए बी.ए.आर. क्षेत्रफल हेतु नियमानुसार आवश्यक पार्किंग से अधिक हैं।**

5. दिनांक 08.12.2021 को राजेश कुमार जैन, निदेशक, लोटस मेघा टाउनशिप प्रा.लि. द्वारा की गई शिकायत में NCLT न्यायालय में वाद निस्तारण तक मानचित्र का पुनः अनुमोदन को स्वीकृत नहीं किये जाने हेतु निवेदन किया गया था (3/सी)। प्रस्तुत NCLT के दस्तावेज (9/सी) अनुसार प्रकरण में श्री महेश कुमार जैन एवं विवासिटी मॉल प्रा.लि. के मध्य वाद लम्बित है। श्री महेश कुमार जैन द्वारा दिनांक 05.08.2022 (329/सी) को पत्र प्रस्तुत कर उनके द्वारा कम्पनी व इसके निदेशकों के विरूद्ध की गई समस्त शिकायतों को वापस लेने हेतु सूचित किया गया एवं भवन मानचित्र जारी करने हेतु अनापत्ति दी गई। उक्त पत्र के साथ उनके द्वारा Memorandum of Settlement की प्रति प्रस्तुत की गई है, जो कि पृष्ठ संख्या 331–334/सी पर संलग्न है।
6. विकासकर्ता द्वारा परियोजना के संशोधित भवन मानचित्रों हेतु परियोजना में कुल 124 आवंटियों में से 109 आवंटियों की सहमति सहित शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

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

1. उपायुक्त जोन से नवीनतम लेखा/स्वामित्व की रिपोर्ट प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।
2. पूर्व में जारी भवन निर्माण स्वीकृति पत्र दिनांक 03.09.2020 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह दिसम्बर–2020 तक प्रभावी थी। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 01.10.2021 के अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि में दिनांक 31.03.2022 तक छूट देय हैं। चूंकि परियोजना का निर्माण पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार निर्धारित अवधि

में पूर्ण नहीं किया जा सका हैं। अतः आदेश दिनांक 01.10.2021 के तहत दिनांक 31.03.2022 तक भवन अनुज्ञा अवधि में छूट एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि को दिनांक 31.03.2022 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2024 तक बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
8. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार छठवें तल पर Refuge area प्रस्तावित किया गया है, उसको अन्य उपयोग नहीं लिया जावेंगा एवं कवर नहीं किया जायेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
9. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2(ix) के अनुसार 30.0 मीटर से अधिक उँचाई के भवनों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 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 प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करें।
10. 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।
11. भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा गया हैं। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा।
12. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 54 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 54 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
13. परियोजना राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (रेरा) में पंजीकृत हैं। अतः राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं संशोधित भवन मानचित्रों को रेरा पोर्टल पर अपलोड किये जाने की शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं।
14. नागरिक उड्डयन विभाग द्वारा जारी ऊँचाई के लिए Colour Coded Zonning Map में प्रश्नगत भूखण्ड Red Colour Zone में हैं। प्रश्नगत भवन की ऊँचाई 0.76 मी. (प्लिन्थ) + 32.52 मीटर + मशीन रूम सहित = 33.85 मी. प्रस्तावित है। भवन मौके पर निर्मित है। अतः एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें।
15. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में कुल एफ.ए.आर. 1.889 (10,209.20 व.मी.) अनुमोदित किया गया था, जिसे बी.ए.आर. में परिवर्तित (1.5 गुणा) करने पर 2.835 (15,313.80 व.मी.) बी.ए.आर. होता है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के अनुसार 15,446.97 व.मी. बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय होगी।
16. प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी में क्रय किया गया है। नीलामी की शर्तो अनुसार भूखण्ड पर कुल ऊँचाई 30 मीटर एवं मानक एफ.ए.आर. 1.75 देय था। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (4)(i) के अनुसार *"स्थानीय निकाय/निजी विकासकर्ताओं की स्वीकृत योजनाओं में आवंटित/**नीलामी द्वारा विक्रय किये गये निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने** अथवा रिक्त भूखण्ड पर निर्माण प्रस्तावित करने अथवा निर्माण ध्वस्त कर नया भवन प्रस्तावित होने पर **भूखण्डों में आवेदक के चाहे जाने पर परियोजना स्वीकृति/नीलामी/आवंटन के समय लागू भवन विनियमों के अनुसार अथवा वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार समस्त मानदण्ड रखते हुए निर्माण स्वीकृति/भवन विस्तार की अनुमति दी जा सकेगी। लेकिन समस्त देय शुल्क वर्तमान भवन विनियमों के***

	अनुसार देय होंगे यदि भवन में किया गया निर्माण वर्तमान नियमों के तहत अनुज्ञेय है तो संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किया जा सकेगा।'' भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 5.4 (4)(ii)(ग) के अनुसार ***''पूर्व में परियोजना स्वीकृति के समय देय भू–आच्छादन, ऊँचाई या एफ.ए.आर. से अधिक भू–आच्छादन ऊँचाई या एफ.ए.आर. वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार अनुज्ञेय किये जाने पर पूर्व में स्वीकृत योग्य सकल निर्मित क्षेत्र को मानक निर्मित क्षेत्र माना जाकर अतिरिक्त प्राप्त/प्रस्तावित होने वाले निर्मित क्षेत्र पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी देय होगी तथापि राज्य सरकार की अन्य प्रचलित नीति यथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना, पर्यटन नीति आदि से संबंधित छूट राज्य सरकार के निर्णय अनुसार ही देय होगी।''*** वर्तमान प्रस्ताव अनुसार विकासकर्ता द्वारा नीलामी एवं पूर्व अनुमोदित मानचित्रों से अधिक ऊँचाई एवं बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः उपरोक्त प्रावधानानुसार अतिरिक्त प्रस्तावित क्षेत्रफल पर वर्तमान प्रचलित भवन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होगें। 17. विकासकर्ता द्वारा परियोजना के संशोधित भवन मानचित्रों हेतु परियोजना में कुल 124 आवंटियों में से 109 आवंटियों की सहमति एवं सशर्त शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत शपथ पत्रों में आवंटियों द्वारा सामान्यतः उल्लेख किया गया है कि ***''हमारी दुकान/शोरूम की जगह, क्षेत्रफल, कॉरीडोर की चौडाई में परिवर्तन नहीं किया जावें।''*** साथ ही विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र में उल्लेख किया गया है कि *''वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों से समस्त आवंटियों को अवगत करवा दिया गया है एवं तदानुसार ही आवंटियों से सहमति/अनापत्ति प्राप्त की गई है एवं जिन भी आवंटियों की दुकानों/शोरूम में बदलाव किये गये उन समस्त आवंटियों की सहमति/अनापत्ति भी प्राप्त कर ली गई है। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों से किसी भी आवंटी को कोई आपत्ति/वाद होता है तो उसका निस्तारण उनके द्वारा की जावेंगी एवं समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की रहेगी।''* 18. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
17.	विचारणीय बिन्दुः– सचिव जविप्रा की अध्यक्षता में प्रश्नगत भूखण्ड के संशोधन हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के संबंध में प्राप्त आपत्तियों की सुनवाई के क्रम में एजेण्डा नोट के ''प्रकरण के तथ्यों के बिन्दु संख्या 4'' में उल्लेखित वस्तुस्थिति अनुसार निम्न बिन्दुओं पर प्रशासनिक स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है:– 1. उपरोक्त सूची के बिन्दु संख्या 01 के क्रम में प्राप्त आपत्तियों हेतु विकासकर्ता द्वारा किये गये निवेदन के क्रम में विज्ञप्ति प्रकाशित करवायें जाने बाबत् निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. निदेशक (विधि) से प्राप्त राय अनुसार ''वर्तमान में जविप्रा द्वारा नियमानुसार M/s Vivacity Mall Private Limited के संशोधित मानचित्र जरिये निदेशक श्री विकास अग्रवाल जारी किये जाने में कोई विधिक अडचन नहीं है। फिर भी जविप्रा चाहे तो प्रकरण में किसी विवाद बाबत राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किसी दैनिक समाचार पत्र में भी इस आशय की एक विज्ञप्ति प्रकाशित करवाई जा सकती है।'' अतः निदेशक (विधि) से प्राप्त विधिक राय अनुसार विज्ञप्ति प्रकाशित करवायें जाने के क्रम में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रकरण के संबंध में पुलिस थाना, शिवदासपुरा में दर्ज विचाराधीन अनुसंधान मुकदमा नम्बर 233/2020 में जो भी निर्णय लिया जायेंगा, वह विकासकर्ता को मान्य होगा व समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की रहेगी। इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित हैं। अतः निर्णय अपेक्षित है। 4. सचिव, जविप्रा द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में यस बैंक द्वारा पत्र दिनांक 11.02.2022 (231/सी) प्राप्त हुआ हैं, परन्तु ब्रांच मैनेजर, स्टेण्डर्ड चार्टड बैंक प्रत्युत्तर आज दिनांक तक अप्राप्त हैं, उपरोक्त के संबंध में निदेशक (विधि) से प्राप्त मार्गदर्शन के दृष्टिगत निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. संशोधित भवन मानचित्रों में बी.ए.आर. क्षेत्रफल में केवल 133.17 व.मी. क्षेत्रफल की वृद्धि ही प्रस्तावित की गई हैं जबकि कुल पार्किंग 304 ईसीयू अर्थात पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में दर्शित 276.66 ईसीयू से 27.34 ईसीयू अधिक पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं, जो कि 133.17 व.मी. बढे हुए बी.ए.आर. क्षेत्रफल हेतु नियमानुसार आवश्यक पार्किंग से अधिक हैं, जिसके संबंध में निर्णय अपेक्षित है। 6. दिनांक 08.12.2021 को राजेश कुमार जैन, निदेशक, लोटस मेघा टाउनशिप प्रा.लि. द्वारा की गई शिकायत में NCLT न्यायालय में वाद निस्तारण तक मानचित्र का पुनः अनुमोदन को स्वीकृत नहीं किये जाने हेतु निवेदन किया गया था (3/सी)। प्रस्तुत NCLT के दस्तावेज (9/सी) अनुसार प्रकरण में श्री महेश कुमार जैन एवं विवासिटी मॉल प्रा.लि. के मध्य वाद लम्बित है। श्री महेश कुमार जैन द्वारा दिनांक 05.08.2022 (329/सी) को पत्र प्रस्तुत कर उनके द्वारा कम्पनी व इसके निदेशकों के विरूद्ध की गई समस्त शिकायतों को वापस लेने हेतु सूचित किया गया एवं भवन मानचित्र जारी करने हेतु अनापत्ति दी गई। उक्त पत्र के साथ उनके द्वारा Memorandum of Settlement की प्रति प्रस्तुत की गई है, जिसके संबंध में निर्णय अपेक्षित है। 7. विकासकर्ता द्वारा परियोजना के संशोधित भवन मानचित्रों हेतु परियोजना में कुल 124 आवंटियों में से 109 आवंटियों की सहमति एवं सशर्त शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत शपथ पत्रों में आवंटियों द्वारा सामान्यतः उल्लेख किया गया है कि ***''हमारी दुकान/शोरूम की जगह, क्षेत्रफल, कॉरीडोर की चौडाई में परिवर्तन नहीं किया जावें।''*** साथ ही विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र में उल्लेख किया गया है कि *''वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों से समस्त आवंटियों को अवगत करवा दिया गया है एवं तदानुसार ही आवंटियों से सहमति/अनापत्ति प्राप्त की गई है एवं जिन भी आवंटियों की दुकानों/शोरूम में बदलाव किये*

	गये उन समस्त आवंटियों की सहमति/अनापत्ति भी प्राप्त कर ली गई है। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों से किसी भी आवंटी को कोई आपत्ति/वाद होता है तो उसका निस्तारण उनके द्वारा की जावेंगी एवं समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की रहेगी।" अतः उपरोक्त के संबंध में निर्णय अपेक्षित है।

निर्णयः— एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दुओं के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

1. विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 02 के संबंध में निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा कॉमन एरिया/सुविधाओं आदि में किये गये संशोधन/विस्तार के क्रम में दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति अर्थात कुल 124 आवंटियों में से 109 आवंटियों की सहमति प्रस्तुत की गई है। अतः भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 एवं 255वीं बैठक दिनांक 11.02.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार प्रकरण में विज्ञप्ति प्रकाशित किये जाने की आवश्यकता नहीं है।
2. विचारणीय बिन्दु संख्या 03 के संबंध में निर्णय लिया गया कि प्रकरण के संबंध में पुलिस थाना, शिवदासपुरा में दर्ज विचाराधीन अनुसंधान मुकदमा नम्बर 233/2020 में जो भी निर्णय लिया जायेंगा, वह विकासकर्ता को मान्य होगा व समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की रहेगी। इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जावें।
3. विचारणीय बिन्दु संख्या 04 के संबंध में निर्णय लिया गया कि निदेशक (विधि) द्वारा उक्त के संबंध में कोई आपत्ति उल्लेखित नहीं की गई है। उक्त बाबत भविष्य में कोई भी वाद होता है तो उक्त की जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जावें।
4. विचारणीय बिन्दु संख्या 05 के संबंध में निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार आवश्यक पार्किंग से अधिक पार्किंग प्रस्तावित की गई है, जो कि नियमानुसार है।
5. विचारणीय बिन्दु संख्या 06 के संबंध में निर्णय लिया गया कि श्री महेश कुमार जैन द्वारा दिनांक 05.08.2022 को पत्र प्रस्तुत कर उनके द्वारा कम्पनी व इसके निदेशकों के विरूद्ध की गई समस्त शिकायतों को वापस लेने हेतु सूचित किया गया एवं भवन मानचित्र जारी करने हेतु अनापत्ति दी गई। उक्त पत्र के साथ उनके द्वारा Memorandum of Settlement की प्रति प्रस्तुत की गई है, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया।
6. विचारणीय बिन्दु संख्या 07 के संबंध में उपायुक्त जोन–09, उप नगर नियोजक, जोन–09 एवं सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी की गठित कमेटी द्वारा जाँच की गई एवं यह तथ्य नोट किया गया कि कुल 124 आवंटियों में से 109 आवंटियों द्वारा संशोधित मानचित्र हेतु सहमति दी गई है जिसमें से कुल 29 सहमतियां सशर्त दी गई है। 29 सहमतियों के क्रम में पूर्व अनुमोदित मानचित्र एवं प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में से कुल 28 आवंटियों के दुकान/शोरूम में कोई परिवर्तन नहीं पाया गया है, केवल 01 शोरूम (एस.एच.–01, भूतल) की नापें में परिवर्तन किया गया है। अतः विकासकर्ता से परिवर्तन किये गये उपरोक्त वर्णित शोरूम के आवंटी से सहमति प्राप्त की जावें।
7. एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

(हस्ताक्षर) 10/10/2022

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

4 एजेण्डा नम्बर 263.4 (15.09.2022)(जोन–11):–

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 1036/1, 1037/1, 1074/2, 1071/1, 1073, ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	13889.92 वर्गमीटर (सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 478.95 व.मी.)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	100 फीट
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत कार्यवाही कर लीजडीड दिनांक 27.06.2018 को जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	SKG B3B LLP जरिये अधिकृत साझेदार श्री भानुप्रताप सिंह राठौर
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.08.2022 के अनुसार स्वामित्व एस.के.जी. बी. एल.एल.पी जरिये पार्टनर श्री भानू प्रताप सिंह राठौड एवं श्री सतीश सिंगोदिया के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.08.2022 के अनुसार मूल पत्रावली में जमा दर्ज है। आवासीय आरक्षित दर 8800/– प्रति व.मी. हैं।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.08.2022 के अनुसार पटटा जारी दिनांक (27.06.2018) से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.06.2025 तक प्रभावी हैं।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./2005/35530
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 (3ए) के प्रावधानानुसारः–

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 26.07.2022 अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	6.00 मी.	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	6.0 मी.	10.21 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	6.0 मी.	10.21 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	6.0 मी.	10.21 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	32.80 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	60 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) 59 मीटर (C.C.Z.M. 2017 के अनुसार)	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.63 मी. (स्टिल्ट) + 40.81 मी. + 6 मी.(ममटी/मशीन रूम) कुल 50.94 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	स्टिल्ट + 14 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	91,669.10 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	2.25 + 2.25 = 4.5 x 1.5 = 6.75 (93,756.96 व.मी.) + 478.95 व.मी. (सेक्टर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 94,235.91 व.मी.	5.16 (71,802.90 व.मी.)	बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।
	7.	पार्किंग	629.66 ईसीयू 10 कार + 1859 स्कूटर	660 ईसीयू 40 कार + 1860 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	ग्रीन एरिया	2083.48 व.मी. (15%)	2085.29 व.मी. (15.01%)	नियमानुसार हैं।
	9.	खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु)	न्यूनतम कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत (718.03 व.मी.) निर्मित क्षेत्रफल अथवा 1000 व.मी. जो भी कम हो एवं अधिकतम 5%	807.31 व.मी. (1.12%)	

	10.	सामुदायिक भवन	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 09.07.2018 अनुसार कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 1 प्रतिशत (718.03 व.मी.) अथवा 750 व.मी., जो भी कम हो।	1140.11 व.मी. (1.58%)	
	11.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	EWS = 20% LIG = 80% (120 आवास प्रति एकड) = 3.43 एकड X 120 =412 आवास आवश्यक	EWS = 252 (24%) LIG =798 (76%) (100%) **Total = 1050 ईकाई**	नियमानुसार हैं।
	12.	EWS/LIG आवासों का कारपेट एरिया	EWS- 30 व.मी. (अधि.) LIG- 60 व.मी. (अधि.)	**(Block A)** EWS Type-1- 27.90 व.मी. EWS Type-2- 28.85 व.मी. LIG Type-1- 54.58 व.मी. LIG Type-2- 46.70 व.मी. LIG Type-3- 46.58 व.मी. LIG Type-4- 46.89 व.मी. **(Block B)** LIG Type-5- 54.58 व.मी. LIG Type-6- 57.35 व.मी. LIG Type-7- 46.70 व.मी. LIG Type-8- 46.70 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	13.	EWS/LIG आवासों का सुपर बिल्ट अप एरिया	EWS- न्यूनतम 32.51 व.मी. LIG- न्यूनतम 46.45 व.मी.	**(Block A)** EWS Type-1- 43.19 व.मी. EWS Type-2- 41.48 व.मी. LIG Type-1- 86.09 व.मी. LIG Type-2- 68.57 व.मी. LIG Type-3- 73.48 व.मी. LIG Type-4- 69.20 व.मी. **(Block B)** LIG Type-5- 83.08 व.मी. LIG Type-6- 84.61 व.मी. LIG Type-7- 66.13 व.मी. LIG Type-8- 73.22 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	14.	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	आठवें व तेरहवें तल पर प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	16.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	17.	10.10(viii):-40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित हैं।
	18.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	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।
	20.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	21.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	22.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।

	23.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	चिन्हित है।	नियमानुसार हैं।
	24.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	25.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	27.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	बहुमंजिला भवन हेतु शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	29.	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।	–
	30	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।
	31	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	32	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	34	अग्निशमन शुल्क	लेय नहीं हैं।	CMJAY के प्रकरणों पर आदेश दिनांक 08.02.2017 के क्रम में लागू नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	लागू है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्ट:**–मौके पर भूखण्ड रिक्त है जिसके पश्चिम में 18′ X 26′ का अस्थाई साईट ऑफिस निर्मित है। भूखण्ड के चारों ओर आंशिक भाग में कम्पाउण्ड वाल व शेष भाग में पत्थरगढी कर डिर्माकेशन किया गया है। भूखण्ड के पश्चिम में स्थित जविप्रा के सुविधा क्षेत्र का डिर्माकेशन किया गया है, जो कि रिक्त है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 100 फीट सडक वर्तमान में 50 फीट चौडाई में उपलब्ध है जिसके मध्य से 50 फीट छोडकर भूखण्ड का डिर्माकेशन किया गया है। सी.सी.जेड.एम. 2017 अनुसार 59 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।
14	**प्रकरण के तथ्य:–** सर्वप्रथम विकासकर्ता द्वारा दिनांक 06.07.2022 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.07.2020 अनुसार प्रकरण में 30 मीटर सडक हेतु 2.25 Incentive एफ.ए.आर. देय है अर्थात प्रकरण में 2.25 + 2.25 (Incentive F.A.R.) = 4.5 X 1.5 (बी.ए.आर. में परिवर्तित करने हेतु)= 6.75 बी.ए.आर. अनुज्ञेय 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 शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:– 1. भवन निर्माण अवधि जोन की रिपोर्ट दिनांक 24.08.2022 के अनुसार पटटा जारी दिनांक (27.06.2018) से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 27.06.2025 तक देय होगी। 2. प्रस्तावित परियोजना में कुल 1050 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयां प्रस्तावित की गई हैं। अतः नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र दिनांक 20.01.2022 की सामान्य शर्त 4ए (ii) के अनुसार भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 60 माह देय होगी। 3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।

	4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय/राज्य सरकार द्वारा अथवा विनियम–19 व 20 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा। 8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. 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। 10. 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। 11. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 12. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.63 मी. (स्टिल्ट) + 40.81 मी. + 6 मी. (ममटी/मशीन रूम) कुल 50.94 मी. है, जो कि 40 मीटर से अधिक हैं। 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। 13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

(हस्ताक्षर) 15/10/2021

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

5. एजेण्डा नम्बर 263.5 (15.09.2022)(जोन–11):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 1550 से 1553, 1554/2903, 1569, 1572 से 1574, 1576, 1577/2904, 1744/2851, ग्राम भांकरोटा एवं खसरा नम्बर 218 से 221, 224, 225, ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर (पार्ट–बी) पर "गीता फेज–4"
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	38,116.51 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ख की कार्यवाही कर दिनांक 11.10.2006 को लीजडीड जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	प्रश्नगत भूखण्ड जिस मूल भूखण्ड का भाग हैं उसकी समूह आवासीय/व्यावसायिक प्रयोजनार्थ 90ख की कार्यवाही कर लीजडीड दिनांक 17.10.2006 को जारी की गई। मूल भूखण्ड का उपविभाजन दिनांक 06.06.2018 को पार्ट ए व पार्ट बी (19,059.20 व.मी. + 38,117.08 व.मी.) में विभाजित किया गया।
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 भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत
7.	आवेदक का नाम	श्री जयकृष्ण जाजू, श्रीमती नीता जाजू, श्रीमती मुदिता माहेश्वरी/जाजू, जरिये पॉवर ऑफ अर्टोनी श्री जयकृष्ण जाजू
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 05.08.2022 के अनुसार स्वामित्व आवेदक के नाम हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 05.08.2022 के अनुसार भूखण्ड के पेटे एकमुश्त लीजराशि जमा हैं व भूखण्ड के पेटे अन्य लेय राशि यथा लीज, शास्ति वर्तमान में बकाया नहीं है। आरक्षित दर 8,000/– रूपये प्रति व.मी. हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 04.01.2022 को जारी मानचित्रानुसार भवन निर्माण अवधि माह मार्च–2026 तक प्रभावी हैं।
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 अनुसार	दिनांक 04.01.2022 को अनुमोदित मानचित्रानुसार फेज–3	आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 18.07.2022 अनुसार फेज–4	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	18 मीटर	18.0 मीटर	18.0 मीटर	पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार है।
		पार्श्व–I	09 मीटर	9.15 मीटर	9.15 मीटर	
		पार्श्व–II	09 मीटर	9.15 मीटर	9.15 मीटर	
		पीछे	09 मीटर	9.15 मीटर	9.15 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	25.35%	27.02%	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	45 मीटर (भवन विनियमानुसार) प्रस्तावित न्यूनतम सैटबैक X 4 =9.15X 4=36.60 मी. 138 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) + 36.60 मी. कुल 40.55 मी.	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.5 मी. (स्टिल्ट) + 36.50 मी. कुल 40.45 मी. (फेज–4)	नियमानुसार हैं।
	4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	44,970.26 व.मी.	सम्पूर्ण परियोजना– 67,134.26 व.मी. फेज–4 22,164 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	5.	बी. ए. आर.	2 (76233.02 व.मी.) Split location पर EWS/LIG देने के कारण प्रोत्साहन बी.ए.आर. नहीं दिया गया हैं।	0.975 (37187.89 व.मी.)	सम्पूर्ण परियोजना हेतु 1.41 (54121.60 व.मी.) फेज–4 (16,933.711 व.मी.)	बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं हैं।
	6.	पार्किंग	523 ईसीयू	484 ईसीयू	650 ईसीयू	नियमानुसार हैं।

		392 कार + 392 स्कूटर	391 कार + 279 स्कूटर	510 कार + 420 स्कूटर	
7.	ग्रीन एरिया	15 प्रतिशत खुले में (5717.48 व.मी.)	15.81% खुले में (6030 व.मी.)	17% खुले में (6472.31 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
8.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत एवं अधिकतम 5 प्रतिशत बी.ए.आर. का	4.17 प्रतिशत (1551.59 व.मी.)	2.86 प्रतिशत (1551.59 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
9.	व्यावसायिक क्षेत्रफल	न्यूनतम 1 प्रतिशत एवं अधिकतम 5 प्रतिशत बी.ए.आर. का	1.15 प्रतिशत (429.75 व.मी.)	1.368 प्रतिशत (740.62 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
10.	आवासों की संख्या	—	कुल 153 फ्लैटस 98 विलाज तृतीय चरण तक	फेज–4 140 आवास **कुल 293 फ्लैटस 98 विलाज चतुर्थ चरण तक**	—
11.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू है।	लागू है।	तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
13.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
14.	10.10(viii):– 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	—
15.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
16.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	आवश्यक है।	सम्पूर्ण परियोजना हेतु STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
18.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
19.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
22.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	आवश्यक है।	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान प्रस्तुत कर दिया गया हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
24.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
25.	अग्निशमन शुल्क	लेय हैं।	जमा हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	आवश्यक नहीं था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	आवश्यक नहीं था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

	28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	फेज–4 नवीन प्रस्तावित हैं। पूर्व के अनुमोदित मानचित्रों में Future Expansion हेतु आरक्षित था। अतः आवंटियों की सहमति आवश्यक नहीं हैं।	-
	30	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	डी.डी. प्रस्तुत किया गया हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	31	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	फेज–1, फेज–2 व फेज–3 में रेरा में पंजीकृत हैं। फेज–4 का पंजीकरण करवाया जाना आवश्यक हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	32	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों **का प्रस्ताव** अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू है। 54121.60 व.मी. का 5 प्रतिशत अर्थात 2706.08 व.मी.	2042.87 व.मी. (5.49 प्रतिशत प्रस्तावित बी.ए.आर. का)	741.88 व.मी. (फेज–4 हेतु) **कुल परियोजना हेतु** 2784.75 व.मी. (5.14 प्रतिशत प्रस्तावित बी.ए.आर. का)	फेज–4 हेतु Split location पर 16 आवास प्रस्तावित हैं।
	33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—

13

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 8000/–रूपये प्रति व.मी.
- प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल भूखण्ड एवं Split Location पर EWS/LIG आवास निम्नानुसार प्रस्तावित किये गये है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:–53,380.98 व.मी.				
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 2669.04 व.मी				
क्र.सं.	**Split Location**	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल	टिप्पणी
1.	फेज–01:– मूल भूखण्ड पर प्रस्तावित किये गये थे।	4 EWS 8 LIG 12 आवास	559.11 वर्गमीटर	प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर फेज–01, फेज–02 व फेज–3 पर प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (1859.39 व.मी.) क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक था जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल भूखण्ड एवं Split Location पर कुल 2042.87 व.मी. क्षेत्रफल का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जो कि आवश्यक क्षेत्रफल से **183.48** व.मी. अधिक था।
2	फेज–02 संशोधनः– Split Location:- भूखण्ड संख्या 61 व 62, वेस्टर्न ग्रीन्स योजना, ग्राम चक बीचपडी एवं जयभवानीपुरा, तहसील एवं जिला जयपुर। (आरक्षित दर = 8800 व.मी.)	4 EWS 4 LIG 08 आवास	370.94 वर्गमीटर	
3	फेज–03:– Split Location:- भूखण्ड संख्या 61 व 62 (द्वितीय तल), 83, 84, 85, 86, 87 व 88, वेस्टर्न ग्रीन्स योजना, ग्राम चक बीचपडी एवं जयभवानीपुरा, तहसील एवं जिला जयपुर। (आरक्षित दर = 8800 व.मी.)	12 EWS 12 LIG 24 आवास	1112.82 वर्गमीटर	
4	फेज–04:– Split Location:- भूखण्ड संख्या 77 से 80, वेस्टर्न ग्रीन्स योजना, ग्राम चक बीचपडी एवं जयभवानीपुरा, तहसील एवं जिला जयपुर। (आरक्षित दर = 8800 व.मी.)	8 EWS 8 LIG 16 आवास	741.88 वर्गमीटर	वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा नवीन फेज–04 पर 16578.84 व.मी. आवासीय बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (828.94 व.मी.) क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक है। जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा पूर्व में मूल भूखण्ड एवं पूर्व में Split Location पर अधिक 183.48 व.मी. क्षेत्रफल को समायोजित करते हुए शेष आवश्यक क्षेत्रफल हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।
	कुल प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की संख्या व क्षेत्रफल	**28 EWS व 32 LIG कुल 60** आवास	**कुल क्षेत्रफल 2784.75 व.मी.**	

14 **मौका रिपोर्टः**– मौके पर योजना में फेज–1 का निर्माण कार्य पूर्ण है एवं फेज–2 व फेज–3 का निर्माण कार्य प्रगतिरत है। योजना में प्रस्तावित फेज–4 के स्थान पर लेबर क्वार्टर व गार्डन निर्मित है। योजना के सामने

	प्रस्तावित 18 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध है। योजना के सेटबैक अनुमोदित मानचित्र अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा अनुमोदित साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 के अनुसार 67 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
15	**प्रकरण के तथ्यः—** **फेज—1ः—** सर्वप्रथम प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की 204वीं बैठक दिनांक 06.07.2018 में प्रस्तुत किया जाकर 201.27 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल आवासों के भवन मानचित्रों का सशर्त अनुमोदन कर दिनांक 30.07.2018 को भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 29.08.2018 को पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की 207वीं बैठक दिनांक 20.11.2018 में प्रस्तुत किया जाकर पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 18.01.2019 को जारी किया गया। **फेज—2ः—** विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.03.2019 को परियोजना में क्लब प्रस्तावित करते हुए आवासीय फ्लैट एवं विला की परियोजना हेतु संशोधित भवन मानचित्र हेतु आवेदन किया गया, जिन्हें बीपीसी—बीपी की 211वीं बैठक दिनांक 03.04.2019 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 29.04.2019 को संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये। विकासकर्ता द्वारा भवन विनियम 2020 के तहत द्वितीय फेज के भवन विस्तार हेतु भवन मानचित्र दिनांक 09.11.2020 को प्रस्तुत किये गये। प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बी.पी.) की 236वीं बैठक दिनांक 18.01.2021 में प्रस्तुत कर लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त दिनांक 25.01.2021 को फेज—2 के संशोधित भवन मानचित्र जारी किये गये। **फेज—3ः—**पूर्व में सम्पूर्ण परियोजना के दिनांक 25.01.2021 को जारी भवन मानचित्र में दर्शित भविष्य विस्तार की रिक्त भूमि पर तृतीय चरण में परियोजना विस्तार (3 आवासीय टॉवर + क्लब + व्यावसायिक) हेतु दिनांक 17.09.2021 को भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण बीपीसी—बीपी की 250वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त फेज—3 के भवन मानचित्र दिनांक 04.01.2022 को जारी किये गये। **फेज—4ः—** वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 18.07.2022 को नवीन फेज—4 प्रस्तावित करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। पूर्व में सम्पूर्ण परियोजना के आवश्यक व्यावसायिक क्षेत्रफल हेतु मानचित्रों में पृथक से व्यावसायिक ब्लॉक अनुमोदित किया गया था। वर्तमान में प्रस्तुत भवन मानचित्रों में पूर्व अनुमोदित व्यावसायिक ब्लॉक को निरस्त कर उसी स्थान पर नवीन फेज—4 (टॉवर 6, 7 व 8) प्रस्तावित है। पूर्व अनुमोदित व्यावसायिक क्षेत्रफल एवं वर्तमान प्रस्ताव हेतु आवश्यक व्यावसायिक क्षेत्रफल को नवीन फेज—4 के टॉवर 7 व 8 पर प्रस्तावित किया गया है।
16.	**प्रस्तावः—**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः— 1. भवन अनुज्ञा अवधि पूर्व में दिनांक 04.01.2022 को जारी मानचित्रानुसार माह मार्च—2026 तक देय होगी। 2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 5. 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। 6. बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा। 7. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षो के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।

8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट/अपशिष्ट जल के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चितता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

9. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र हेतु तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

10. प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ पर फेज–01, फेज–02 व फेज–3 पर प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (1859.39 व.मी.) क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक था जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा मूल भूखण्ड एवं Split Location पर कुल 2042.87 व.मी. क्षेत्रफल का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जो कि आवश्यक क्षेत्रफल से **183.48 व.मी. अधिक** था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा नवीन फेज–04 पर 16,578.84 व.मी. आवासीय बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (828.94 व.मी.) क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक है, जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा पूर्व में मूल भूखण्ड एवं Split Location पर अधिक प्रस्तावित 183.48 व.मी. क्षेत्रफल को समायोजित करते हुए शेष आवश्यक क्षेत्रफल हेतु स्वयं की कम्पनी शुभाशीष रियल एस्टेट सर्विसेज प्रा.लि. के स्वामित्व के Split Location भूखण्ड़ संख्या 77 से 80, वेस्टर्न ग्रीन्स योजना, ग्राम चक बीचपडी एवं जयभवानीपुरा, तहसील एवं जिला जयपुर (भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 व.मी. से कम होने के कारण आर्किटेक्ट से हस्ताक्षरित मानचित्र) पर 741.88 व.मी. का डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो कि नियमानुसार है।

11. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

<u>**निर्णयः**</u>– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

15/10/2021

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

6. एजेण्डा नम्बर 263.6 (15.09.2022)(जोन–11):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 141/40, ग्राम श्रीरामपुरा बास, भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4879.79 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 14.02.2022 को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	स्वतंत्र आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्रीमती विन्नी कक्कड पत्नी श्री सौरभ कक्कड
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.08.2022 के अनुसार स्वामित्व श्रीमती विन्नी कक्कड पत्नी श्री सौरभ कक्कड के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.08.2022 के अनुसार मूल पत्रावली में जमा दर्ज है। भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 8,000/– प्रति व.मी. है। कोई न्यायिक वाद लम्बित नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.08.2022 के अनुसार पट्टा जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 14.02.2029 तक प्रभावी है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा, सी.ए./2009/45196

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

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 के प्रावधानानुसार:–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव 18.07.2022 अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	4.50 मी.	4.50 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मी.	9.00 मी.	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	22.70 प्रतिशत (1107.85 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	40.50 मीटर एवं 47 मीटर (C.C.Z.M. 2017 के अनुसार)	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 11.73 मी (02 तल) कुल 12.93 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	बेसमेन्ट + भूतल + 02 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	2,902.77 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	2 (9,759.58 व.मी.)	0.572 (2792.55 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	24 ईसीयू 18 कार + 18 स्कूटर	27 ईसीयू 20 कार + 21 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	ग्रीन एरिया	–	1217.96 व.मी. (24.95%)	नियमानुसार हैं।
	9.	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	लागू नहीं है।	–

	10.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	लागू नहीं है।	–
	11.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
	12.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं है।	–
	13.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	15.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं है।	–
	16.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
	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 हैं।	लागू नहीं है।	–
	18.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	–
	19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	–
	20.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	लागू नहीं है।	–
	21.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	–
	22.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
	23.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	लागू नहीं है।	–
	24.	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।	–
	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 नहीं है।	–
	27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	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।	लागू है।	स्वतंत्र आवास प्रस्तावित होने के कारण लागू नहीं हैं।	
	29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	30	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लागू नहीं है।	–
	31	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	32	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:–**मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं जिसमें बाउण्ड्रीवाल निर्माणाधीन है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा अनुमोदित साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के पूर्व में Single Lane डामर सडक निर्मित है एवं प्रस्तावित 24 मीटर सडक हेतु भूमि रिक्त है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 24 मीटर सडक को छोडकर बाउण्ड्रीवाल का निर्माण किया गया है। सी.सी.जेड.एम. 2017 अनुसार 47 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।				

14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा दिनांक 18.07.2022 को स्वतंत्र आवास के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
15.	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. भवन निर्माण अवधि जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.08.2022 के अनुसार पट्टा जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 14.02.2029 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. 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। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 5. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

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

7. एजेण्डा नम्बर 263.7 (15.09.2022)(जोन–14):–

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	भूखण्ड़ संख्या जी.एच. 1, सरस्वती विहार–ए, बड़ी का बास, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	6604.54 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	60 फीट एवं 30 फीट
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत कार्यवाही कर संशोधित लीजडीड दिनांक 13.12.2017 को जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/ व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री अंकुर अग्रवाल, निदेशक, अग्रवाल प्राईम हाईट्स प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.09.2022 (368/सी) के अनुसार स्वामित्व मैसर्स अग्रवाल प्राईम हाईट्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री अंकुर अग्रवाल के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.09.2022 (368/सी) के अनुसार भूखण्ड के पेटे समस्त राशियां जमा है एवं कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 8,000/– रूपये प्रति व.मी. हैं। कोई न्यायिक वाद नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 07.09.2022 (368/सी) के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 16.10.2014 को जारी अनुसार निर्माण अवधि 10 वर्ष निर्धारित है अर्थात दिनांक 15.10.2024 तक है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./25451

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

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण एकीकृत भवन विनियम 2017 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 (3ए) के प्रावधानानुसार:–

12.		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 अनुसार	बीपीसी–बीपी की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 में प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव दिनांक 24.08.2022 अनुसार	नियमानुसार है अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I	12.0 मीटर	15.24 मी.	15.24 मीटर	नियमानुसार है।
		पार्श्व–I	6.0 मीटर	6.10 मी.	6.10 मीटर	
		पार्श्व–II	6.0 मीटर	6.10 मी.	6.10 मीटर	
		पीछे	6.0 मीटर	6.10 मी.	6.10 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	45.21 प्रतिशत	45.85 प्रतिशत (3028.11 व.मी.)	नियमानुसार है।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	36 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) 93 मीटर (C.C.Z.M. 2017 के अनुसार)	27.75 मी.	0.75 मी. (प्लिन्थ) + 33 मीटर = 33.75 मी. + 6 मी. (ममटी/मशीन रूम) = 39.75 मी.	नियमानुसार है।
		तलों की संख्या	–	बेसमेन्ट + भूतल + 8 तल	बेसमेन्ट + भूतल + 10 तल	नियमानुसार है।
	4.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	31,563.50 व.मी.	38,154.20 व.मी.	नियमानुसार है।
	5.	बी. ए. आर.	2.25 (FAR) x 1.5 (Incentive FAR) = 3.375 (FAR) x 1.5 = 5.625 (बी.ए.आर.) (37,150.53 व.मी.)	3.69 (24,389.06 व.मी.)	4.63 (30,641.50 व.मी.)	नियमानुसार है।

	6.	पार्किंग	319 ईसीयू 9 कार + 930 स्कूटर	13 कार + 913 स्कूटर	325 ईसीयू 15 कार + 930 स्कूटर	नियमानुसार है।
	7.	ग्रीन एरिया	1320.90 व.मी. (20%)	खुले में 5.36% (354.29 Sq.mtr.) पोडियम पर 15.00% (1030.68 Sq.mtr.) कुल 20.96% (1384.97 Sq.mtr.)	खुले पर–354.29 व.मी. (5.36%) पोडियम पर –1030.68 व.मी. (15.60%) कुल 1384.90 व.मी. (20.96 प्रतिशत)	
	8.	खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु)	न्यूनतम कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का 1% (306.41 व.मी) निर्मित क्षेत्रफल अथवा 1000 व.मी. जो भी कम हो एवं अधिकतम 5%	510.20 व.मी.	510.20 व.मी. (1.66%)	
	9.	सामुदायिक भवन	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 09.07.2018 अनुसार कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 1 प्रतिशत (306.41 व.मी.) अथवा 750 व.मी., जो भी कम हो।	371.27 वर्ग मीटर	371.27 वर्ग मीटर (1.21%)	
	11.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	EWS = 20% LIG = 80% (120 आवास प्रति एकड) = 3.43 एकड X 120 न्यूनतम 196 आवास आवश्यक	EWS = 138 LIG =391 **Total = 529 ईकाई**	EWS = 138 (25.84%) LIG =396 (74.16%) (100%) **Total = 534 ईकाई**	नियमानुसार हैं।

				Type	कारपेट एरिया	सुपर बिल्ट अप एरिया	
	12.	EWS/LIG आवासों का कारपेट एरिया एवं सुपर बिल्ट अप एरिया	कारपेट एरिया– EWS- 30 व.मी. (अधि.) LIG- 60 व.मी. (अधि.)	EWS	25.77 व.मी.	37.56 व.मी.	नियमानुसार हैं।
				LIG (A)	37.48 व.मी.	51.72 व.मी.	
			सुपर बिल्ट अप एरिया– EWS- 350 व.फीट (न्यून.) (32.51 व.मी.) LIG- 500 व.फीट (न्यून.)(46.45 व.मी.)	LIG (B)	41.16 व.मी.	54.82 व.मी.	
				LIG (C)	41.16 व.मी.	57.02 व.मी.	
				LIG (D)	41.64 व.मी.	57.61 व.मी.	
				LIG (E)	59.89 व.मी.	75.64 व.मी.	
				LIG (F)	59.89 व.मी.	75.84 व.मी.	
				LIG G)	59.98 व.मी.	76.52 व.मी.	
				LIG (H)	59.84 व.मी.	77.35 व.मी.	
				LIG (I)	41.16 व.मी.	54.92 व.मी.	
				LIG (J)	41.16 व.मी.	56.91 व.मी.	

	13.	क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	एकीकृत भवन विनियम 2017 में लागू नहीं था।	नियमानुसार हैं।
	14.	30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	15.	भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	16.	40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।	
	17.	वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18.	अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19.	सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	20.	पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	–	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	21.	सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।

		प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।			
	22.	आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	चिन्हित है।	नियमानुसार हैं।
	23.	पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	24.	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	25.	विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प /शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	26.	Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	बहुमंजिला भवन हेतु शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	28.	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 है।	विकासकर्ता से कुल आवंटियों में से दो तिहाई आवंटियों की सहमति लिया जाना प्रस्तावित है।
	29.	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।
	30	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी. एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	33	अग्निशमन शुल्क	लेय नहीं हैं।	CMJAY के प्रकरणों पर आदेश दिनांक 08.02.2017 के क्रम में लागू नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	लागू है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** मौके पर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार ब्लॉक (ए टॉवर) में बेसमेन्ट + भूतल + 8 तल तक भवन का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित है जिसमें फिनिशिंग कार्य प्रगतिरत है। मौके पर जारी साईट प्लान में दर्शित 30 फीट सडक मौके पर डब्ल्यू.बी.एम. एवं 60 फीट सडक बी.टी. रोड निर्मित है एवं भूखण्ड तक पहुंचने हेतु पहुंच मार्ग मुख्य टौंक रोड से 400 के.वी. एच.टी. लाईन के साथ साथ 30 फीट चौडाई में डब्ल्यू.बी.एम. सडक उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु 93 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. सर्वप्रथम विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 04.03.2015 को 12.55 मीटर ऊँचाई में ग्रुप हाउसिंग हेतु भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे। **बीपीसी (बीपी) की 174वीं बैठक दिनांक 13.07.2015** में प्रस्तुत कर दिनांक 20.10.2015 को 12.55 मीटर ऊँचाई (बैसमेन्ट+स्टिल्ट+03 तल) के मानचित्र जारी किये गये।
2. प्रकरण में **दिनांक 13.12.2017 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के तहत संशोधित लीजडीड जारी की गई थी।** विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 19.12.2017 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत 24.50 मीटर ऊँचाई में ग्रुप हाउसिंग हेतु मानचित्र अनुमोदन का आवेदन प्रस्तुत किया गया। मौके पर साईट प्लान में दर्शाई 18 मीटर सडक की चौडाई 9 मीटर उपलब्ध होने के कारण, 15 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्रो का अनुमोदन किया गया था एवं 15 मीटर उँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत करने बाबत आवेदक को सूचित किया गया ।
3. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 02.07.2018 को वास्तुविद से अनुमोदित 27.50 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। जविप्रा द्वारा दिनांक 18.07.2018 को विकासकर्त्ता को वास्तुविद द्वारा अनुमोदित 27.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र सडक की चौडाई 9 मीटर होने के कारण मान्य नही होने बाबत् सूचित किया गया।
4. प्रकरण को **बीपीसी (बीपी) की 207वी बैठक दिनांक 20.11.2018** में प्रश्नगत भूखण्ड की मुख्य सड़क से अप्रोच के संबंध में प्रस्तुत किया गयाा था।

5. **बीपीसी (बीपी) की 208वी बैठक दिनांक 01.02.2019** में मौके पर उपलब्ध सडक की चौड़ाई के आधार पर भवनों के देय उँचाई के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त करने का निर्णय लिया गया। राज्य सरकार द्वारा आदेश दिनांक 13.03.2019 से उक्त बाबत् मार्गदर्शन प्रदान किया गया।
6. मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु आदेश दिनांक 31.05.2017 व अधिसूचना दिनांक 17.07.2018 के अनुसार "मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रोविजन 3ए के प्रकरणों हेतु 40 मीटर ऊँचाई हेतु एम्पेनल्ड आर्किटेक्ट को अधिकृत किया गया था। उक्त के क्रम में एम्पनैल्ड आर्किटेक्ट द्वारा 27.50 मीटर उँचाई के मानचित्रों का अनुमोदन कर, परियोजना को दिनांक 04.12.2018 को रेरा में (रजिस्ट्रेशन नम्बर RAJ/P/2018/713) रजिस्टर्ड करवाया गया था, किन्तु विकासकर्ता द्वारा इस संबंध में केवल सूचना दी गई, रजिस्टर्ड करवायें जाने संबंधी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये हैं।
7. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 03.04.2019 को **27.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र प्रस्तुत किये गये** थे, जिन्हे **बीपीसी (बीपी) की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019** में अनुमोदित किया गया। जविप्रा द्वारा दिनांक 14.05.2019 को निम्नानुसार मांग पत्र जारी किया गया:–

1.	शेल्टर फण्ड (बीएसयूपी)	रू0	3,16,298/–
2.	अतिरिक्त बी.ए.आर. शुल्क का 75 प्रतिशत	रू0	29,00,439/–
3.	अतिरिक्त बी.ए.आर. शुल्क का 25 प्रतिशत	रू0	9,66,813/–
4.	व्यावसायिक रूपान्तरण शुल्क	रू0	5,23,616/–
5.	अग्निशमन की सुविधा/सुदृढीकरण हेतु देय राशि	रू0	11,93,574/–
कुल राशि (लेने योग्य)		**रू0**	**59,00,740/–**

8. विकासकर्ता द्वारा मांग राशि दिनांक 14.08.2019 को जमा कराई गई जो कि नियत तिथि से तीन माह के भीत्तर जमा कराई गई जिसके विलम्ब अवधि से जमा करायें जाने के कारण दिनांक 15.10.2019 को ब्याज राशि 67,752/– हेतु मांग पत्र विकासकर्ता को प्रेषित किया गया।
9. दिनांक 25.09.2019 को विकासकर्ता द्वारा बेटरमेन्ट लेवी हेतु तीन पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत किये गये। वरिष्ठ लेखाधिकारी (आर.सी.आर.) द्वारा विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत द्वितीय किश्त का चैक संख्या 000848 दिनांक 13.11.2019 रूपये 9,66,813/– Insufficient Funds के कारण लौटा दिया गया। जिस अनुसाार विकासकर्त्ता द्वारा बेटरमेंट लेवी हेतु प्रस्तुत पोस्ट डेटेड चैक अनादरित होकर प्राप्त हुये जिसके क्रम में N.I. एक्ट 1881 की धारा 138 के तहत कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया। चूंकि प्रकरण में अभी तक भवन मानचित्र जारी नहीं किये गये हैं।
10. प्रकरण **भवन मानचित्र समिति–बीपी की 224वीं बैठक दिनांक 30.01.2020** में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया:–
"बेटरमेन्ट लेवी हेतु द्वितीय किश्त का चैक अनादरित हो चुका हैं एवं मांग पत्र हेतु जमा राशि के पेटे विलम्ब अवधि के ब्याज की राशि भी बकाया हैं। अतः देय ब्याज एवं अतिरिक्त बी.ए.आर. हेतु देय राशि के अनुरूप स्वीकृत अतिरिक्त बी.ए.आर./क्षेत्रफल को कम करते हुए तदानुसार भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।"
11. उक्त बैठक निर्णय के क्रम में विकासकर्त्ता को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पत्र दिनांक 07.05.2020 एवं 17.06.2020 द्वारा सूचित किया गया।
12. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 25.02.2021 को 33 मीटर ऊँचाई (बेसमेंट+भूतल+10 तल) के मानचित्र प्रस्तुत किये गये है, जिस अनुसार सामने का सैटबैक 15.24 व शेष दिशाओं में 6.10 मीटर प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा प्रकरण में 33 मीटर ऊँचाई (बेसमेंट+भूतल+10 तल) के संशोधन बाबत् आवेदन दिनांक 25.02.2021 को राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के पूर्व किया गया है।
13. राज्य सरकार द्वारा दिनांक 21.05.2021 को बिन्दु संख्या 3 में निम्नानुसार मार्गदर्शन दिया गया:–
"मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों हेतु सैटबैक के प्रावधानों बाबत निम्नानुसार संशोधित किये जाते हैं:–

Side and Rear Setback	• *Shall be minimum 3m for building height upto 18m* • *For building height above 18m side and rear setback shall be as per prevailling Building Byelaws*

(3.01) मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत पूर्व में 6–6 मीटर सैटबैक पर स्वीकृत की गई परियोजनाओं में अतिरिक्त ऊँचाई हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों में सैटबैक भवन विनियमों के अनुसार नहीं होने पर ऐसे भवनों में अतिरिक्त ऊँचाई स्वीकृत नहीं की जावें।
(3.02) ऐसे प्रकरण जिनमें वर्तमान में प्रावधानों के अनुसार अर्थात 6–6 मीटर सैटबैक रखते हुए ऊँचाई की स्वीकृति हेतु जविप्रा/नगरीय निकायों में आवेदन प्रस्तुत किये जा चुके हैं, परन्तु डी.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 1481/2018 कुणाल रावत बनाम राज्य सरकार व अन्य के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों के क्रम में स्वीकृति लम्बित हैं। उन प्रकरणों को कमिटमेन्ट की श्रेणी में

मानते हुए नियमानुसार अन्य प्रावधानों की सुनिश्चितता उपरान्त अधिकतम 45 मीटर तक ऊँचाई अनुमत की जा सकती हैं।"

14. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 25.02.2021 को 33 मीटर ऊँचाई (बेसमेंट+भूतल+10 तल) के मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। जिस अनुसार सामने का सैटबैक 15.24 व शेष दिशाओं में 6.10 मीटर प्रस्तावित है। प्रकरण के डी. बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 1481/2018 कुणाल रावत बनाम राज्य सरकार व अन्य के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों के क्रम में लम्बित होने बाबत् पत्रावली में कोई उल्लेख उपलब्ध नही है। यहॉ यह उल्लेखनीय है कि प्रकरण में प्रस्तावित उॅचाई 33 मीटर है, जबकि जयपुर शहर में तत्समय 42 मीटर उॅचाई का हाईड्रोलिक लेडर प्लेटफार्म उपलब्ध था। परियोजना के प्रस्तावित सैटबैक भवन विनियम 2020 के अनुसार प्रस्तावित नही है।
15. विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 03.04.2019 को 27.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे, जिन्हे बीपीसी (बीपी) की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 में अनुमोदित किया गया एवं दिनांक 14.05.2019 को बेटरमेंट लेवी का मांग पत्र जारी किया गया, जिसमें बेटरमेंट लेवी की प्रथम किस्त जमा है एवं शेष 3 किस्तों के चैक अनादरित हो गये है। राज्य सरकार द्वारा कोविड महामारी के चलते बेटरमेंट लेवी की चार छः माही किश्तो के स्थान के पर पॉच किश्तों के संबंध में आदेश दिनांक 12.05.2020 को जारी किया गया। परियोजना के पेटे बेटरमेंट लेवी की प्रथम किश्त जमा है। विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तुत तीनों उत्तरदिनांकित चैक अनादरित होकर प्राप्त हो चुके है, जिनमें से द्वितीय किश्त दिनांक 13.11.2019 का चैक राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2020 से पूर्व अनादरित हो चुका है। शेष दो चैक की उत्तरदिनांकित की दिनांक 12.05.2020 के बाद की थी।
16. **भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 248वीं बैठक दिनांक 20.10.2021** में प्रकरण बाबत् निम्न निर्णय लिये गये–
    1. **प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 25.02.2021 को 33 मीटर ऊँचाई के आवेदन से पूर्व 27.50 मीटर ऊँचाई हेतु आवेदन किया गया था परन्तु विकासकर्त्ता द्वारा नियमानुसार राशि जमा नही कराये जाने के फलस्वरूप उक्त प्रकरण आदेश दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3.02 के प्रावधान अनुसार कमिटमेन्ट की श्रेणी में नहीं आता हैं।**
    अतः आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 25.02.2021 अनुसार 33 मीटर ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन के आवेदन को निरस्त किये जावें।
    2. **जविप्रा के पत्र दिनांक 18.07.2018 को विकासकर्त्ता को वास्तुविद द्वारा अनुमोदित 27.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र मान्य नही होने बाबत् सूचित किया जा चुका था। अतः वास्तुविद द्वारा अनुमोदित मानचित्र वैध नही है।**
    3. **विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 03.04.2019 को 27.50 मीटर ऊँचाई के मानचित्र प्रस्तुत किये गये थे, जिन्हे बीपीसी (बीपी) की 212वीं बैठक दिनांक 26.04.2019 में अनुमोदित किया गया एवं दिनांक 14.05.2019 को बेटरमेंट लेवी का मांग पत्र जारी किया गया, जिसमें बेटरमेंट लेवी की प्रथम किस्त जमा है एवं शेष 3 किस्तों के चैक अनादरित हो गये है। अतः बीपीसी (बीपी) 244वीं बैठक दिनांक 31.08.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में बेटरमेंट लेवी के चैक अनादरित होने के कारण मौका रिपोर्ट कर लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार कार्यवाही की जावें।**
17. बी.पी.सी. (बी.पी.) में लिये गये उपरोक्त निर्णय से विकासकर्त्ता को दिनांक 15.11.2021 को अवगत कराया गया तथा निर्णय अनुसार 27.50 मीटर से अतिरिक्त ऊँचाई में यदि निर्माण कार्य किया जा रहा है तो निर्माण कार्यो को अविलम्ब बन्द करवाने हेतु मुख्य नियत्रंक (प्रवर्तन) एवं उपायुक्त जोन को यू.ओ. नोट दिनांक 15.11.2021 को यू.ओ.नोट प्रेषित किया गया तथा तद्अनुरूप रजिस्ट्रार रैरा को पत्र दिनांक 18.11. 2021 को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित किया गयाा।
18. विकासकर्त्ता द्वारा माननीय अध्यक्ष, जविप्रा एवं मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग एवं आयुक्त महोदय, जविप्रा को प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया।
19. प्रकरण में विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार को पत्र दिनांक 24.01.2022 के अन्तर्गत प्रकरण के तथ्य अंकित कर प्रेषित किये गये, जिसके क्रम में विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय के पत्र क्रमांक 1158 दिनांक 06.04.2022 के द्वारा प्रकरण की पत्रावली माननीय मंत्री महोदय की टिप्पणी उपरान्त वापस भिजवाई गई।
20. माननीय मंत्री, नगरीय विकास विभाग एवं आवासन विभाग एवं अध्यक्ष, जविप्रा द्वारा दिनांक 06.04.2022 को पत्रावली की नोटशीट पर निम्नानुसार टिप्पणी अंकित की गई हैः–
    "प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन एवं पत्रावली से स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत CMJAY-2015 के प्रावधान 3ए के प्रोजेक्ट को बीपीसी की बैठक दिनांक 26.04.2019 में स्वीकृत किया गया था तथा भवन की ऊँचाई 27.50 मीटर स्वीकृत की गई थी। उक्त स्वीकृति के तहत आठवीं मंजिल तक निर्माण भी हो चुका है। इसी अवधि में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.07.2020 के द्वारा बेटरमेन्ट में तथा आदेश दिनांक 29. 11.2021 के द्वारा भवन मानचित्र शुल्क में छूट प्रदान की गई है। उक्त छूटों का लाभ नहीं दिया गया है। यह छूट नविवि की अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के द्वारा अर्फोडेबल हाउसिंग की परियोजनाओं के लिए दी गई थी। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के

प्रावधानों के संबंध में जारी दिशा–निर्देशों के बिन्दु 3 (3.02) के अन्तर्गत **इस प्रकरण को कमिटमेन्ट की श्रेणी में मानते हुए प्रार्थी को राज्य सरकार द्वारा दी गई रियायतों का लाभ दिया जाना चाहिये।**

अतः उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण **भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 259वीं बैठक दिनांक 10.06.2022** में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्न निर्णय लिया गयाः–

1. ***प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3 के 3.02 के अन्तर्गत कमिटमेन्ट की श्रेणी में मानते हुए 6 मीटर सेटबैक पर विकासकर्ता के प्रस्ताव अनुसार 33.75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय की जावें एवं तदानुसार विकासकर्ता से भवन मानचित्र प्राप्त किये जावें एवं भवन मानचित्रों का तकनीकी परीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जावें।***
2. ***प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.07.2020 अनुसार प्रोत्साहन एफ.ए.आर. 1.50 (1.5 X 1.5 =2.25 बी.ए.आर. में परिवर्तित करने पर) का लाभ दिया जा सकता है अथवा नहीं, बाबत निदेशक (वित्त) से राय ली जाकर तदानुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।"***

2. बीपीसी–बीपी के उक्त निर्णय बिन्दु संख्या 02 के क्रम में निदेशक (वित्त) से राय प्राप्त किये जाने हेतु पत्रावली दिनांक 11.07.2022 को प्रेषित की गई जिसके क्रम में निदेशक (वित्त) (पैरा 358–369/एन) द्वारा राय प्रदान की गई।

उपरोक्तानुसार माननीय मंत्री महोदय द्वारा प्रदत्त निर्देशों एवं निदेशक (वित्त) से प्राप्त राय के क्रम में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.07.2020 को प्रकरण में लागू करने एवं तदानुसार प्रोत्साहन एफ.ए.आर. दिये जाने के संबंध में प्रकरण पुनः **बीपीसी–बीपी की 262वीं बैठक दिनांक 28.07.2022** में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.07.2020 अनुसार प्रकरण में मानक बी.ए.आर. 3.375 + 2.25 = 5.625 बी.ए.आर. देय होता है। अतः विकासकर्ता द्वारा 33.75 मीटर ऊँचाई हेतु प्रस्तुत संशोधित मानचित्रानुसार 4.607 बी.ए.आर. हेतु बेटरमेन्ट लेवी नहीं ली जावें। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में बेटरमेन्ट लेवी की जमा 25 प्रतिशत राशि को नहीं लौटायें जाने का निर्णय लिया गया।

विकासकर्ता से संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जाकर तकनीकी परीक्षण उपरान्त बीपीसी–बीपी की बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।"

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 24.08.2022 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है।

15 **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. प्रश्नगत प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत 534 इकाईयां प्रस्तावित हैं। अतः मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 हेतु जारी अधिसूचना दिनांक 20.01.2020 के अनुसार 534 इकाईयां का निर्माण भवन मानचित्र जारी होने की दिनांक से 48 माह में किया जाना होगा।
2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. 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।
4. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
5. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 5000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एवं रिसाईकिलींग/सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट हेतु एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
6. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
7. बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन/विस्तार हेतु नियमानुसार आवंटियों की सहमति प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें।
8. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2(ix) के अनुसार 30.0 मीटर से अधिक उॅचाई के भवनों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 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 प्रस्तुत की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करें।

	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 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। 10. प्रकरण में बीपीसी–बीपी की 262वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 में लिये गये निर्णयानुसार प्रोत्साहन एफ.ए.आर. 1.5 का लाभ देते हुए मानक बी.ए.आर 2.25 (FAR) X 1.5 (Incentive FAR) = 3.375 (FAR) x 1.5 = **5.625 (बी.ए.आर.)** (37,150.53 व.मी.) होता हैं। प्रकरण में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रानुसार 4.63 (30,641.50 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रकरण में बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं है। 11. प्रकरण में बीपीसी–बीपी की 259वीं बैठक दिनांक 10.06.2022 में लिये गये निर्णयानुसार राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के बिन्दु संख्या 3 के 3.02 के अन्तर्गत कमिटमेन्ट की श्रेणी में मानते हुए 6 मीटर सेटबैक पर 33.75 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय की गई है, तदानुसार ही विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। 12. नियमानुसार शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दुः–** 1. प्रस्तावित भवन मानचित्रों में कुल 3 टॉवर (ए, बी व सी) दर्शायें गये है। टॉवर ए का एक ब्लॉक एवं टॉवर बी एवं सी को जोडते हुए एक पृथक ब्लॉक प्रस्तावित है (कुल 2 ब्लॉक)। दोनों ब्लॉक को एक छोर से प्रत्येक तल पर कॉरीडोर से जोडा गया है एवं टैरेस तल पर तीन स्थानों पर बीम दर्शाते हुए दोनों ब्लॉकों को जोडा गया है। एकीकृत भवन विनियम 2017 के प्रावधानानुसार दो ब्लॉक के बीच की दूरी कुल ऊँचाई का 1/4th रखा जाना अनिवार्य है। प्रस्तावित मानचित्रों में दोनों ब्लॉक्स की ऊँचाई 33 मीटर रखते हुए मध्य की दूरी 4.65 मी. से 5.34 मीटर रखी गई है, जो कि 1/4th दूरी से कम है। अतः उपरोक्त के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में विकासकर्ता को समिति के समक्ष सुनवाई का अवसर दिया गया एवं उनके द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में अग्र भाग में 3 तलों पर दोनों ब्लॉकों को जोडते हुए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये, जिसे समिति द्वारा स्वीकार किया गया। संशोधित मानचित्र अनुसार सकल निर्मित क्षेत्रफल व बी.ए.आर. में हुई वृद्धि के क्रम में पुनः परीक्षण कर निदेशक (नगर आयोजना) से संशोधित मानचित्रों का अवलोकन करवाया जाकर एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

10/10/22

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

8. एजेण्डा नम्बर 263.8 (15.09.2022)(जोन–09):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–

1.	भूखण्ड का विवरण	नीलामी के भूखण्ड संख्या एस–22, सेन्ट्रल स्पाईन, जगतपुरा, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7800.00 वर्गमीटर
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर व 24 मीटर की दो सड़कें है।
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी में क्रय किया गया है तथा भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 26.03.2008 को जारी की गई थी।
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 प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	एस.वी. चैम्बर, (प्रो.) श्रीमती नीता जगतानी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.07.2022 (207/सी) के अनुसार स्वामित्व एस.वी. चैम्बर, (प्रो.) श्रीमती नीता जगतानी के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.07.2022 (207/सी) के अनुसार कोई राशि बकाया नहीं हैं। आवासीय आरक्षित दर 12,000/– रूपये प्रति व.मी. हैं।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.07.2022 (207/सी) के अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क 12/2019 तक का जमा हैं तथा वर्तमान में प्रशासन शहरों के संग अभियान में राज्य सरकार द्वारा 12/2019 तक पुर्नग्रहण राशि जमा कर निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात 3/2023 तक निर्धारित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री पुनित दुआ, सी.ए./05/35530

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार:–

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	दिनांक 30.09..2021 को जारी मानचित्र अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (पश्चिम दिशा की 24 मी. सड़क की ओर)	15.0 मीटर	15.38 मीटर	15.38 मीटर	नियमानुसार हैं।
		सामने–II (उत्तर दिशा की 24 मी. सड़क की ओर)	15.0 मीटर	15.0 मीटर	15.00 मीटर	
		पार्श्व–I (दक्षिण दिशा)	9.0 मीटर	10.73 मीटर	10.73 मीटर	
		पीछे (पूर्व दिशा)	9.0 मीटर	न्यूनतम 10.73 मी.	न्यूनतम 10.73 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	36.43 प्रतिशत (2842.10 व.मी.)	36.37 प्रतिशत (2837.31 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	51.38 मीटर भवन विनियम तथा 45 मीटर Airport NOC दिनांक 06. 01.2020 अनुसार (110/सी)	38.55 मी. + 0.45 मी. प्लिन्थ + स्टिल्ट 3.75 *कुल 42.75 मी.* (बेसमेन्ट + स्टिल्ट +13 तल) (ममटी 2.75 मी.)	0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.75 मी. (स्टिल्ट) + 38.99 मी. (प्रथम + 13 तल) + 2.25 (ममटी) कुल 44.99 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की कुल संख्या	–	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 13 तल)	(बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 13 तल)	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	46,828.69 व.मी.	47,375.97 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	नीलामी में 1.8 (1.8 X1.5 = 2.7 (21,060 व.मी.)	4.15 (32,414.34 व.मी.)	4.34 (33,885.01 व.मी.)	नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लेय है।
	7.	पार्किंग	326.64 ईसीयू 245 कार + 245 स्कूटर	356.66 ईसीयू 265 कार + 266 स्कूटर	383.33 ईसीयू 247 कार + 54 मैकेनिकल + 247 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8	फ्लैट्स की संख्या	–	241 आवास	251 आवास	–
	9	ग्रीन एरिया	20% (10% पोडियम + 10% खुले में)	कुल 20.49% पोडियम पर 816.31 व.मी. (10.46%)	कुल 20.57% पोडियम पर 819.23 व.मी. (10.50%) खुले में 785.50 व.मी.	नियमानुसार हैं।

			खुले में 782.69 व.मी. (10.03%)	(10.07%)	
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम 1 प्रतिशत या 1000 वर्गमीटर जो भी कम हो)	352.71 व.मी. (1.07 प्रतिशत)	357.42 व.मी. (1.07 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
11.	क्लब एरिया	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2 प्रतिशत या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	831.65 वर्ग मीटर (2.52 प्रतिशत)	814.41 व.मी. (2.40 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
12.	फ्लैट्स की संख्या	–	241 आवास	251 आवास	–
13.	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।	आठवें एवं तेरहवें तल पर प्रस्तावित है।	आठवें एवं तेरहवें तल पर प्रस्तावित है।	–
14.	30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	आवश्यक हैं।	लागू था।	लागू हैं। विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	आवश्यक हैं।	लागू था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
16.	40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक हैं।	–	लागू हैं।	राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित है।
17.	वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
19.	सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
20.	पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	–	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
21.	सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	–	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	–	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	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 हैं।
24.	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	–	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
25.	विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प /शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया गया था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया गया था।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	तत्समय लागू नहीं था।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर परियोजना में आवंटित/बुकिंग किये गये आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति एवं संबंधित शपथ पत्र भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व जविप्रा में प्रस्तुत किये जाने का निवेदन किया गया है।	विकासकर्ता द्वारा परियोजना में आवंटित/बुकिंग किये गये आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति एवं संबंधित शपथ पत्र भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू था।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।

		100/– प्रति व.मी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।				
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	32	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 8(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	पूर्व में शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	पूर्व में जमा हैं।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	आवश्यक हैं। (आवासीय 33,527.59 व.मी. बी.ए.आर. का 5% (1676.37 व.मी.)	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 27 यूनिट (781.14 व.मी.	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 31 यूनिट (ई. डब्ल्यू.एस.–23 यूनिट एवं एल.आई.जी. हेतु–08 यूनिट) 1143.88 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13

परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 12000/–रूपये 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 है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:– 33,527.59 व.मी.

टिप्पणी:–

मूल परियोजना पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. (33,527.59 व.मी.) का 5 प्रतिशत = **1676.37 व.मी.**
पूर्व में विकासकर्ता द्वारा Split Location पर आरक्षित दर के अनुपात में प्रस्तुत क्षेत्रफल = **583.59 व.मी.**
मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर Split Location की आवासीय आरक्षित दर से अधिक होने के कारण आवश्यक क्षेत्रफल 1676.37 व.मी. – 583.59 व.मी. (पूर्व में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार) = 1092.78 व.मी. का 1.5 गुणा अर्थात 1639.17 व.मी. आवश्यक है जबकि विकासकर्ता द्वारा Split Location खसरा नम्बर 423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर कुल 1143.88 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, एग्रीमेन्ट व मानचित्र की प्रति पृष्ठ संख्या 190–200/सी पर संलग्न है।

अतः विकासकर्ता से **शेष 495.29 व.मी.** क्षेत्रफल हेतु ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव लिया जाना आवश्यक है।

विकासकर्ता द्वारा Split Location पूर्व एवं वर्तमान में प्रस्तुत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का विश्लेषण निम्नानुसार है:–

क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल
1.	मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414 पर ग्रुप हाउसिंग पार्ट–बी, ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर।	15 EWS	197.55 व.मी.
2.	मैसर्स रिजेन्सी बिल्ड होम एलएलपी खसरा नम्बर 700/1, 701/1, 702/1 ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर, जयपुर।	7 EWS	183.19 व.मी
		5 LIG	202.85 व.मी.
	पूर्व में प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	**27 EWS/LIG**	**583.59 व.मी.**
3.	नवीन प्रस्तावः– खसरा नम्बर 423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर। (आवासीय आरक्षित दर 8,000/– प्रति व.मी.)	23 EWS	741.73 व.मी.
		8 LIG	402.15 व.मी.
	कुल प्रस्तावित EWS/LIG आवासों की संख्या एवं क्षेत्रफल	**31 EWS/LIG**	**1143.88 व.मी.**

14 **मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भवन निर्माणाधीन है। मौके पर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार टॉवर–1 में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 3 तल, टॉवर–2 में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 5 तल एवं टॉवर–3 में बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 1 तल का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर कार्य पूर्ण है एवं ऊपर के तलों का कार्य प्रगतिरत है। योजना में सेटबैक अनुमोदित मानचित्र अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने 24 मीटर सडक उपलब्ध है।

15 **प्रकरण के तथ्यः–** सर्वप्रथम परियोजना के भवन मानचित्रों का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 में कर भवन मानचित्र दिनांक 03.08.2016 को जारी किये गये।

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.07.2021 पुनः संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये जिन्हें बीपीसी–बीपी की 244वीं बैठक दिनांक 13.08.2021 में अनुमोदित कर भवन मानचित्र दिनांक 30.09..2021 को जारी किये गये।

16 **वर्तमान में मुख्यत संशोधनः–** पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार प्रश्नगत परियोजना के 12वें व 13वें तल पर 1038.60 व.मी. क्षेत्रफल कुल 14 एल.आई.जी. आवास आरक्षित किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 28.02.2022 को मूल परियोजना पर आरक्षित एल.आई.जी. के आवासों को Split location खसरा नम्बर

	423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर प्रस्तावित करते हुए संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये। प्रस्तुत संशोधित प्रस्ताव अनुसार मूल परियोजना के 12वें एवं 13वें तल पर ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. के आवासों के स्थान पर 10 सामान्य आवास प्रस्तावित किये गये है।
17	**प्रस्तावः**—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः— 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 21.07.2022 अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 तक देय होगी। विकासकर्ता द्वारा जोन में दिनांक 31.03.2022 से दिनांक 31.03.2023 तक नियमानुसार पुनर्ग्रहण राशि जमा करवाई जा चुकी है। अतः यदि दिनांक 31.03.2024 तक नियमानुसार भू–आच्छादन का 1/5 का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है तो विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार उपायुक्त जोन में पुनर्ग्रहण राशि जमा करवाई जावेगी। 2. पूर्व में दिनांक 30.09.2021 को अनुमोदित मानचित्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह मार्च–2022 तक अनुज्ञेय थी। प्रकरण में भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 8.11 के अनुसार आवेदन शुल्क एवं जाँच शुल्क की राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि को दिनांक 31.03.2022 से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2024 तक बढ़ाया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र 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 तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा। 7. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार आठवें व तेरहवें तल पर क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, उनको अन्य उपयोग अथवा कवर नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षो के लेबर सेस की राशि विकासकर्ता के स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 9. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 10. विकासकर्ता द्वारा परियोजना में प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवासों के प्रस्ताव को Split location पर प्रस्तावित किया गया है। अतः बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार विकासकर्ता से परियोजना में आवंटित/बुकिंग किये गये आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति एवं संबंधित शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही भवन मानचित्र जारी किये जावेगें। 11. विकाकसर्ता द्वारा परियोजना पर कुल बी.ए.आर. 33,527.59 व.मी. आवासीय बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत (**1676.37** व.मी.) क्षेत्रफल ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक है, जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा पूर्व में Split Location पर आरक्षित दर के अनुपात में **583.59 व.मी.** क्षेत्रफल का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। वर्तमान में मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर Split Location की आवासीय आरक्षित दर से अधिक होने के कारण आवश्यक क्षेत्रफल 1676.37 व.मी. – 583.59 व.मी. (पूर्व में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार) = 1092.78 व.मी. का 1.5 गुणा अर्थात 1639.17 व.मी. आवश्यक है जबकि विकासकर्ता द्वारा Split Location खसरा नम्बर 423, ग्राम सालिगरामपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर कुल 1143.88 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। अतः विकासकर्ता से **शेष 495.29 व.मी.** क्षेत्रफल हेतु ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रस्ताव लिया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रकरण में मानक बी.ए.आर. नीलामी में 1.8 (1.8 X 1.5 = 2.7 + प्रोत्साहन बी.ए.आर. 0.75 बी.ए.आर.) 26,910 व.मी. अनुज्ञेय है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 4.15 (32,414.34 व.मी.) बी.ए.आर. की बेटरमेन्ट लेवी जमा करवाई जा चुकी हैं। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 4.34 (33,885.01 व.मी.) बी.ए.आर. प्रस्तावित किया गया हैं। अतः

	अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. पर वर्तमान प्रचलित भवन विनियम 2020 अनुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित हैं। 13. विकासकर्त्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 54 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई हैं। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रूपये प्रति कार के हिसाब से कुल 54 लाख रूपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 14. प्रस्तावित भवन की ऊँचाई 40 मीटर से अधिक 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 3.75 मी. (स्टिल्ट) + 38.99 मी. (प्रथम + 13 तल) + 2.25 (ममटी) कुल 44.99 मी. है, जो कि 40 मीटर से अधिक हैं। 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। 15. प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित हैं। 16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—17 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

15/12/2020

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

9. एजेण्डा नम्बर 263.9 (15.09.2022)(जोन–09):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1	भूखण्ड का विवरण	संस्थानिक भूखण्ड संख्या INS-1, जीरोता, महल रोड़ के पास, जगतपुरा, जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	25,066.00 वर्गमीटर
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर, 24 मीटर एवं 24 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	रियायती दर पर आवंटित कर दिनांक 04.11.2010 को संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (संस्थानिक प्रयोजनार्थ)
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री रघुनाथ सिंह, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, जनमंगल पब्लिक चेरिटेबल ट्रस्ट
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 10.08.2022 के अनुसार स्वामित्व जनमंगल पब्लिक चेरिटेबल ट्रस्ट के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 10.08.2022 के अनुसार वर्ष 2022–23 की शहरी जमाबन्दी जमा है। आवासीय आरक्षित दर 10,000/– प्रति व.मी. है। न्यायिक वाद संख्या 88/2015 एवं सीआईएस क्रमांक 363/2016 अपीलीय अधिकरण उनवान जनमंगल पब्लिक चैरिटेबल ट्रस्ट बनाम जविप्रा वादी ने दिनांक 14.09.2020 को वाद वापस ले लिया है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 10.08.2022 के अनुसार मूल आवंटन अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 04.11.2012 की तदउपरान्त दिनांक 27.02.2015 को आवंटन निरस्त पुनः दिनांक 21.09.2020 को आवंटन बहाल। यदि इसे पुनः मूल आवंटन माना जावें तो निर्माण अवधि दिनांक 21.9.22 होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030
•	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 अनुसारः–

12		तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020	दिनांक 25.08.2022 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक द्वारा दिनांक 01.09.2022 के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने	18 मी.	18 मी.	18 मी.	पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार है।
		पार्श्व–I	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.	
		पार्श्व–II	18 मी.	18 मी.	18 मी.	
		पीछे	18 मी.	18 मी.	18 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	14.98 प्रतिशत	16.67 प्रतिशत (4180.44 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	54 मीटर व C.C.Z.M. 2017 के अनुसार 93 मी.	2.57 मी. (लोअर ग्राउण्ड फ्लोर) + 4.23 मी. (अपर ग्राउण्ड फ्लोर) + 8.46 मी. (प्रथम व द्वितीय तल) + 7.75 मी.(ममटी/मशीन रूम) = कुल 23.01 मीटर	2.95 मी. (लोअर ग्राउण्ड फ्लोर) + 4.23 मी. (अपर ग्राउण्ड फ्लोर) + 8.46 मी. (प्रथम व द्वितीय तल) + 7.75 मी. (ममटी/मशीन रूम) = कुल 23.39 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + प्रथम व द्वितीय तल	लोअर ग्राउण्ड + अपर ग्राउण्ड + प्रथम व द्वितीय तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	16,291.45 व.मी.	17,768.31 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	2 (50,132 व.मी.)	0.61 (15,499.69 व.मी.)	0.66 (16,548.96 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	158.29 ईसीयू	244 ईसीयू	244 ईसीयू	पूर्व अनुमोदित

		89 कार + 10 बस (30 ईसीयू) + 119 स्कूटर	102 कार + 30 बस (90 ईसीयू) + 156 स्कूटर (52 ईसीयू)	102 कार + 30 बस (90 ईसीयू) + 156 स्कूटर (52 ईसीयू)	मानचित्र अनुसार है।
8.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
9.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
10.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
11.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
12.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
13.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP भवन मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	STP भवन मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
14.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र			
15.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू था।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
16.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित था।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जा चुकी थी।	संस्था से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
19.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत था।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
21.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
22.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	पूर्व में शपथ पत्र प्रस्तुत है।	–
23.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15. 09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
24.	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
26.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी. एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं था।	लागू नहीं है।	–
28	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24. 06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	जमा है।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

	29	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	जमा है।	विस्तार हेतु लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	30	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित था।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भूखण्ड रिक्त है जिसके पश्चिम, उत्तर व दक्षिण में 24 मीटर सडक उपलब्ध है। संस्था द्वारा करवायें गये नवीन डिर्माकेशन अनुसार भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। C.C.Z.M. Version 2017 के अनुसार 93 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।
14	**प्रकरण के तथ्य:—** पूर्व में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 259वीं बैठक दिनांक 10.06.2022 में प्रस्तुत किया जाकर सशर्त दिनांक 25.08.2022 को भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये। वर्तमान में संस्था द्वारा दिनांक 01.09.2022 को प्रार्थना पत्र के साथ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया।
15	**मुख्यतः संशोधनः—** प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में नवीन क्लासरूम एवं प्रशासनिक कमरें प्रस्तावित किये गये है। पूर्व में अनुमोदित स्टाफ रूम/लॉज के स्थान पर क्लासरूम प्रस्तावित किये गये है।
16	**प्रस्तावः—** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:— 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 10.08.2022 के अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 21.09.2022 तक देय होगी। अतः आगामी 1 वर्ष हेतु पुर्नग्रहण शुल्क जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। 2. पूर्व में दिनांक 25.08.2022 को जारी स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 23.08.2029 तक देय होगी। 3. प्रस्तावित विस्तार हेतु पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षो के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा। 5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 6. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः— *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या—12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या—16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

10. एजेण्डा नम्बर 263.10 (15.09.2022)(जोन–09):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1	भूखण्ड़ का विवरण	खसरा नम्बर 247, 250, 257, 258, 259, 260 व (पार्ट ऑफ) 696/261, ग्राम टीलावाला (जगतपुरा), तहसील सांगानेर, जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	9157.89 व.मी. 18 मी. सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि = 2270.95 व.मी.
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए की कार्यवाही सम्पादित कर दिनांक 12.05.2022 को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (आवासीय प्रयोजनार्थ)
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	मैसर्स पर्ल प्रेमिसेज एल.एल.पी. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री संजय गुप्ता
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.09.2022 अनुसार स्वामित्व मैसर्स पर्ल प्रेमिसेज एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री अश्विनी गुप्ता के नाम है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.09.2022 अनुसार पूर्व में कोई राशि बकाया नहीं है। आवासीय आरक्षित दर 10,000/– रूपये प्रति व.मी. है। कोई न्यायिक वाद लम्बित नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.09.2022 अनुसार पूर्व में क्षेत्रफल 8784.73 व.मी. की लीजडीड दिनांक 05.10.2016 को जारी की गई थी निर्माण अवधि 7 वर्ष निर्धारित है। फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 12.05.2022 को जारी होने के क्रम में निर्माण अवधि पट्टा जारी दिनांक से 3 वर्ष विस्तारित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030

• 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	20.43 मीटर ऊँचाई की एन.ओ.सी. प्रस्तुत है। (37/सी)

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के संशोधित स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I (18 mtr. road)	4.5 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.00 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	9.00 मीटर	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	39.47 प्रतिशत (3614.95 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	31.5 मीटर (भवन विनियमानुसार) **20.43 मीटर** (Airport NOC दिनांक 13.02.2020 अनुसार)	17.52 मी. (भूतल से 5 तल तक) + 2.91 मीटर (छठा तल/ममटी/मशीन रुम) कुल 20.43 मीटर	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + 6 तल	
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	39,551.54 व.मी.	–
	6.	बी. ए. आर.	2.0 (18,315.78 व.मी.) + 2270.95 व.मी. (18 मी. सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 20,586.73 व.मी.	2.87 (26,310.22 व.मी.)	अतिरिक्त क्षेत्रफल 5723.49 व.मी. हेतु नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित हैं।

7.	पार्किंग	253.50 ईसीयू 190.12 कार +190.12 स्कूटर	302.33 ईसीयू 251 कार +160 स्कूटर	–
8.	आवासों की संख्या	–	116 आवास	
9.	ग्रीन एरिया	खुले में– 10% (915.78 व.मी.) पोडियम पर–10% (915.78 व.मी.) कुल 1831.60 व.मी. (20%)	खुले में– 926.77 व.मी. (10.11%) पोडियम पर–979.78 व.मी. (10.69%) कुल 1906.55 व.मी. (20.81%)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यवसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल (263.10 व.मी.), अधिकतम 5 प्रतिशत (1315.51 व.मी) (बी.ए.आर. का)	266.05 व.मी. (1.01%)	नियमानुसार हैं।
11.	सार्वजनिक सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) या 1500 व.मी., जो भी कम हो। (स्टिल्ट तल पर) अधिकतम 5 प्रतिशत (किसी भी तल पर)	535.96 व.मी. (2.03 प्रतिशत)	नियमानुसार हैं।
12.	10.3.2:–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं है।	–
13.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
14.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	–
15.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं है।	–
16.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP भवन मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
20.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में दर्शाई गई है।	नियमानुसार हैं।
22.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
24.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
25.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
26.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
28	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
30	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू हैं अथवा नहीं	प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. से अधिक है। अतः लागू नहीं है।	–

	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	–
	32	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 हैं।
	33	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	34.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	35.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु	प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. व.मी. का 5% (1302.20 व.मी.)	Split location पर प्रस्तावित हैं। कुल 29 यूनिट (ई.डब्ल्यू.एस.–18 यूनिट एवं एल.आई.जी. हेतु–11 यूनिट) 1323.66 वमी. सुपर बिल्ट अप एरिया प्रस्तावित है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।

13 **परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG की स्थिति**

- मूल परियोजना की आवासीय आरक्षित दर 10,000/–रूपये 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 है:–

परियोजना में प्रस्तावित कुल बी.ए.आर.:– 26,044.17 व.मी.				
5 प्रतिशत आवासीय बी.ए.आर. का = 1302.20 व.मी				
क्र.सं.	**Split Location**	**आवासों की संख्या**	**क्षेत्रफल**	**टिप्पणी**
1.	खसरा नम्बर 2123, 2124, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2140, ग्राम सिरसी, तहसील व जिला जयपुर एवं खसरा नम्बर 117/1, 119, 120, 120/1, 121, 121/1, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर। (आवासीय आरक्षित दर 12,000/– प्रति व.मी.)	18 EWS (39.19 व.मी./ 421.83 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	705.40 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG का एग्रीमेन्ट प्रस्तुत किया गया है।
		11 LIG (56.21 व.मी./605 वर्गफीट प्रति यूनिट क्षेत्रफल)	618.26 व.मी.	
	प्रस्तावित कुल EWS/LIG आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	**29 EWS/LIG**	**1323.66 व.मी.**	

14 **मौका रिपोर्ट:–** मौके पर भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है, जिसके पूर्व में 11 X 3.5 मीटर में टीनशेड के दो कमरें निर्मित है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड रिक्त है एवं भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने 18 मीटर चौडी डामर सडक उपलब्ध है। सी.सी.जेड.एम. वर्जन 2017 अनुसार भूखण्ड Red Zone में स्थित है।

15 **प्रकरण के तथ्य:–** विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 01.08.2022 को आवेदन किया गया हैं।

16 **प्रस्ताव:–** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:–

1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 01.09.2022 अनुसार फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 12.05.2022 को जारी होने के क्रम में निर्माण अवधि पट्टा जारी दिनांक से 3 वर्ष अर्थात दिनांक 12.05.2025 तक देय होगी।
2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
3. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2 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।

7. बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेंगा।
8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
9. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
10. भूखण्ड के उत्तरी–पूर्वी कोने पर गार्डरूम (चौकीदार रूम) निर्मित है, जिसे हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
11. भूखण्ड के पूर्व दिशा में 11 X 3.5 मीटर में टीनशेड के दो कमरें निर्मित है, जिन्हें हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता से अण्डरटेकिंग ली जानी होगी।
12. भवन विनियमानुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 5000 व.मी. एवं इससे अधिक होने पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का प्रावधान रखा जाना अनिवार्य हैं। विकासकर्ता द्वारा 26,044.17 व.मी. क्षेत्रफल आवासीय बी.ए.आर. क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया हैं जिसका 5 प्रतिशत (1302.20 व.मी.) होता हैं जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा Split location खसरा नम्बर 2123, 2124, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2140, ग्राम सिरसी, तहसील व जिला जयपुर एवं खसरा नम्बर 117/1, 119, 120, 120/1, 121, 121/1, ग्राम भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर कुल 29 यूनिट (ई.डब्ल्यू.एस.–18 यूनिट एवं एल.आई.जी. हेतु–11 यूनिट) 1323.66 वमी. सुपर बिल्ट अप एरिया का एग्रीमेन्ट मय सूची प्रस्तुत की गई है, जो कि नियमानुसार है।
13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या–12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो 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।

11. एजेण्डा नम्बर 263.11 (15.09.2022)(जोन–11):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 34, 39, 700/38, 701/38, ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	10,660 वर्गमीटर (24 मीटर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 3940 व.मी.)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत कार्यवाही कर फ्री लीजडीड दिनांक 22.08.2022 को जारी की गई।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	निदेशक, समन्वय बिल्डटेक प्रा.लि.।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 22.08.2022 को जारी की गई हैं। अतः नवीनतम स्वामित्व/लेखा की रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं हैं।
9.	लेखा रिपोर्ट	
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 22.08.2022 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 21.08.2025 तक देय होगी।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./25451
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 (3ए) के प्रावधानानुसार:–

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 एवं मुख्यमंत्री जन आवास 2015 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव दिनांक 29.08.2022 अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक			
		सामने–I	12.00 मी.	12.19 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	6.0 मी.	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	6.0 मी.	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पीछे	6.0 मी.	9.14 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2.	अधिकतम आच्छादन	50 प्रतिशत	28.97 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	48 मीटर (मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधानानुसार) 85 मीटर (C.C.Z.M. 2017 के अनुसार)	0.50 मी. (प्लिन्थ) + 3.45 मी. (स्टिल्ट) + 36.00 मी. + 5 मी.(ममटी/मशीन रूम) कुल 44.95 मी.	नियमानुसार हैं।
	4.	तलों की संख्या	–	स्टिल्ट + 12 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	56,344.42 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	2.25 + 2.25 = 4.5 x 1.5 = 6.75 (71,955 व.मी.) + 3940 व.मी. (सेक्टर सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि) = 75,895 व.मी.	4.14 (44,144.37 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	300.66 ईसीयू 6 कार + 884 स्कूटर	494.33 ईसीयू 197 कार + 892 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	8.	ग्रीन एरिया	2132.00 व.मी. (20%)	खुले–1296.98 व.मी. (12.16%) पोडियम–1184.50 व.मी. (11.11%)	नियमानुसार हैं।

		न्यूनतम खुला हरित क्षेत्र 1066 व.मी. (10 प्रतिशत)	2481.48 व.मी. (23.87%)	
9.	खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु)	न्यूनतम कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का 1 प्रतिशत (441.44 व.मी.) निर्मित क्षेत्रफल अथवा 1000 व.मी. जो भी कम हो एवं अधिकतम 5%	441.63 व.मी. (1.01%)	
10.	सामुदायिक भवन	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 09.07.2018 अनुसार कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 1 प्रतिशत (441.44 व.मी.) अथवा 750 व.मी., जो भी कम हो।	678.45 व.मी. (1.53%)	
11.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	EWS = 20% LIG = 80% (120 आवास प्रति एकड) = 3.43 एकड X 120 =412 आवास आवश्यक	EWS = 120 (24 %) LIG =380 (76%) (100%) **Total = 500 ईकाई**	नियमानुसार हैं।
12.	EWS/LIG आवासों का कारपेट एरिया	EWS- 30 व.मी. (अधि.) LIG- 60 व.मी. (अधि.)	EWS- 28.65 व.मी. LIG-A- 56.73 व.मी. LIG-B- 56.09 व.मी.	नियमानुसार हैं।
13.	EWS/LIG आवासों का सुपर बिल्ट अप एरिया	EWS- न्यूनतम 32.51 व.मी. LIG- न्यूनतम 46.45 व.मी.	EWS- 46.65 व.मी. LIG-A- 92.51 व.मी. LIG-B- 87.51 व.मी.	नियमानुसार हैं।
14.	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	प्रत्येक तल पर सभी आवासीय ईकाईयों में तीन तरफ खुली बालकनी दी गई है।	नियमानुसार हैं।
15.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
16.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
17.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नही हैं।	—
18.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
21.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
22.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्र में चिन्हित है।	नियमानुसार हैं।
24.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
25.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
27.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
28.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	बहुमंजिला भवन हेतु शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

	29.	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।	—
	30	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।
	31	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
	32	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	—
	33	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	—
	34	अग्निशमन शुल्क	लेय नहीं हैं।	CMJAY के प्रकरणों पर आदेश दिनांक 08.02.2017 के क्रम में लागू नहीं हैं।	लेय नहीं हैं।
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान	लागू है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः**—मौके पर भूखण्ड रिक्त है, जिसके चारों ओर चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड के सामने प्रस्तावित 24 मीटर सडक उपलब्ध है। सी.सी.जेड. एम. 2017 अनुसार 85 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।

14 **प्रकरण के तथ्यः**— सर्वप्रथम विकासकर्ता द्वारा दिनांक 26.08.2022 को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 3ए के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.07.2020 अनुसार प्रकरण में 30 मीटर सडक हेतु 2.25 Incentive एफ.ए.आर. देय है अर्थात प्रकरण में 2.25 + 2.25 (Incentive F.A.R.) = 4.5 X 1.5 (बी.ए.आर. में परिवर्तित करने हेतु)= 6.75 बी.ए.आर. अनुज्ञेय है।

15. **प्रस्तावः**—विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः—

1. प्रश्नगत भूखण्ड़ की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 22.08.2022 को जारी की गई हैं। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 16.12.2021 के प्रावधान अनुसार फ्री होल्ड पट्टा प्राप्त करने की दिनांक से 3 वर्ष तक पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा। 3 वर्ष पश्चात पुर्नग्रहण शुल्क नियमानुसार देय होगा। अतः भवन निर्माण अवधि 21.08.2025 तक देय होगी।
2. प्रस्तावित परियोजना में कुल 500 ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. इकाईयां प्रस्तावित की गई हैं। अतः नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र दिनांक 20.01.2022 की सामान्य शर्त 4ए (ii) के अनुसार भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 45 माह देय होगी।
3. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/ अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
4. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य हैं ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
6. प्रस्तावित परियोजना की ऊँचाई 30 मीटर से अधिक हैं। अतः अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात 90 दिवस की अवधि में संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी/एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी 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।
	7. बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा।
	8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार श्रम विभाग द्वारा निर्धारित श्रेणी की दर अनुसार **"भवन एवं अन्य संनिर्माण कल्याण मण्डल"** के पक्ष में किये जाने हेतु डी.डी. एवं शेष वर्षों के लेबर सेस की राशि स्वयं के स्तर पर श्रम विभाग में जमा करायें जाने से संबंधी शपथ पत्र मानचित्र जारी करने से पूर्व में जविप्रा में प्रस्तुत किया जाना होगा।
	9. भूखण्ड 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।
	10. 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।
	11. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया हैं, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेंगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
	12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

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

10/10/2022

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

क्रमांक जविप्रा/व.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2022/डी–1483
दिनांक 10/10/2022

प्रतिलिपि निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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

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