जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2026/डी– 935 **दिनांक :** 29/7/2026

–:कार्यवाही विवरणः–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 346वीं बैठक दिनांक 16.07.2026 को दोपहर 1:00 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मन्थन 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 346.1 (16.07.2026):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 346.2 (16.07.2026) (जोन–सी):–**

विषयः– खसरा नम्बर 181/2, 186/1 व 200, ग्राम सूरजपुरा घाटी, तहसील सांगानेर, जयपुर के होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

प्रार्थीः– श्री गौरव बरड़िया पुत्र श्री राजेन्द्र बरडिया, जरिये पार्टनर, श्री राधागोविन्द एस्टेट एल.एल.पी.,

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण में पूर्व में बी.पी.सी. (बी.पी.) की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 मे प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 13.07.2020 को व्यावसायिक (होटल) प्रयोजनार्थ (मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड क्षेत्रफल 6541.19 व.मी) के कुल उंचाई 34.40 मी. मय ममटी मशीन रुम के भवन मानचित्र {3 बेसमेन्ट + भूतल से 7 तल (भूतल + प्रथम + द्वितीय + तृतीय + चतुर्थ + पंचम + पंचम अपर फ्लोर + षष्ठम)} जारी किये गये।
2. तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा पुनर्गठन पश्चात् 7037.30 वर्गमीटर व्यावसायिक भूखण्ड के होटल प्रयोजनार्थ संशोधित मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 22.07.2024 प्रस्तुत किये गए, जिनको बी.पी.सी.(बी.पी.) की 317वीं बैठक दिनांक 28.01.2025 मे प्रस्तुत किया जाकर कुल ऊँचाई 36.70 मीटर ममटी/मशीन रूम सहित (3 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल) के भवन मानचित्र के संबंध में निम्न निर्णय लिये गयेः–

- विचारणीय बिन्दु संख्या 01 के संबंध में निर्णय लिया गया कि सेटबैक क्षेत्र से बाहर किये गये अवैध निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् ही भवन मानचित्र जारी किये जावें।
- विचारणीय बिन्दु संख्या 02 के संबंध में भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् अधिवास प्रमाण–पत्र जारी करने से पूर्व अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जावें।
- विचारणीय बिन्दु संख्या 03 को स्वीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।
- विचारणीय बिन्दु संख्या 04 के संबंध में यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन अनुसार प्रश्नगत प्रकरण केवल होटल से संबंधित है, इसलिए विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में अंकित व्यवसायिक/होटल/ऑफिस/रेस्टोरेन्ट के स्थान पर केवल होटल प्रयोजनार्थ ही माने जाने बाबत निवेदन किया गया है। उल्लेखनीय है कि पूर्व में विकासकर्ता द्वारा 6583.25 व.मी. क्षेत्रफल हेतु ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत की गई थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार 7037.30 व.मी. पर संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है, परन्तु पुनर्गठन क्षेत्रफल अनुसार ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत नहीं की गई है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.. 23666104
M e-Sign

अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में भूखण्ड के पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार 7037.30 व.मी. अनुसार नवीन ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. प्राप्त किये जाने बाबत विकासकर्ता को सूचित किया जावें एवं विकासकर्ता को उक्त एन.ओ.सी. प्राप्त होने के उपरान्त तदानुसार विकासकर्ता से संशोधित भवन मानचित्र प्राप्त किये जाकर उक्त संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन निदेशक (नगर आयोजना) से करवाया जावें।

3. बीपीसी–बीपी के उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.02.2025 भूखण्ड के पुर्नगठन क्षेत्रफल अनुसार 7037.30 व.मी. अनुसार नवीन ट्यूरिज्म विभाग की एन.ओ.सी. एवं होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये।
4. भवन मानचित्र समिति के निर्णय के क्रम में अग्रिम कार्यवाही के दौरान प्रश्नगत प्रकरण के पर्यटन इकाई के रूप में मानचित्र अनुमोदन बाबत आपत्ति प्राप्त हुई है। प्राप्त आपत्ति के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत भवन की वेबसाईट (empyrealclub-in) के परीक्षण उपरान्त यह तथ्य सामने आया है कि प्राधिकरण में विकासकर्ता द्वारा पर्यटन इकाई के रूप में पंजीकृत होटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। परन्तु उक्त भवन/परियोजना का प्रचार प्रसार Empyreal club के रूप में किया जा रहा है जिसमें विकासकर्ता द्वारा Membership के आवेदन प्राप्त किये जा रहे है, जो कि पर्यटन नीति के अन्तर्गत निर्धारित उपयोग नहीं हैं। अतः प्राप्त आपत्ति के क्रम में उक्त परियोजना का क्लब प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु पर्यटन इकाई का पंजीकरण प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को दिनांक 06.03.2025 को सूचित किया गया था।
5. तत्पश्चात् प्रकरण को नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.05.2025 के क्रम में बीपीसी–बीपी की 326वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 में रखा जाकर निर्णय लिया गया कि "प्रश्नगत भूखण्ड का पुनर्गठन पश्चात पुर्नगठित क्षेत्रफल 7037.30 व.मी. है तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.05.2025 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण (होटल + क्लब) को व्यावसायिक प्रकृति का मानते हुए निर्माण स्वीकृति की कार्यवाही की जानी है। अतः उक्त भूखण्ड के पुनर्गठन से पूर्व दिनांक 13.07.2020 को भूखण्ड (मौका स्थिति अनुसार क्षेत्रफल 6541.19 व.मी) के होटल प्रयोजनार्थ जारी भवन मानचित्रों के समय पर्यटन ईकाई के तहत् प्रकरण में बीएआर हेतु बेटरमेन्ट राशि में दी गई छूट वर्तमान परिपेक्ष्य में प्रकरण व्यावसायिक प्रकृति का होने के कारण देय नही है। भवन विनियम 2020 के अनुसार वाणिज्यिक भूखण्डों पर देय मानक बीएआर 2.00 है। अतः उक्त पुनर्गठित भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. (7037.30 व.मी. x 2) = 14,074.60 व.मी. बनता है। अतः प्रकरण में आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्रों में अंकित कुल बीएआर पर उपरोक्त मानक बीएआर से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी की राशि ली जावें। शेष समस्त शर्ते पूर्व में बैठक दिनांक 28.01.2025 में लिये गये निर्णय अनुसार ही कायम की जावें।"
6. उपरोक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 15.07.2025 को मांग पत्र जारी किया गया। उक्त मांग पत्र में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवदेन के क्रम में प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 328वीं बैठक दिनांक 28.07.2025 में प्रस्तुत किया जाकर निम्न निर्णय लिये गयेः–
   - भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 326वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में जारी मांग पत्र में विकासकर्ता को नवीनतम एयरपोर्ट एन.ओ.सी. प्रस्तुत किये जाने हेतु सूचित किया गया था। चूंकि प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित प्रस्ताव अनुसार सम्पूर्ण ऊँचाई का अनुमोदन बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 में किया जा चुका है। तत्समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 21.02.2025 तक प्रभावी थी। अतः उपरोक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत तथ्यों को स्वीकार करते हुए नवीनतम एयरपोर्ट एन.ओ.सी. नहीं लिये जाने का निर्णय लिया गया।
   - विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत तथ्य "बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 एवं 01.07.2025 में लिये गये निर्णयों को निरस्त करते हुये पर्यटन विभाग की एनओसी दिनांक 06.09.2019 एवं 12.02.2025 में मिलने वाली छूट का लाभ देते हुये प्रकरण से संबंधित सभी विचाराधीन बिन्दुओं पर उचित निर्णय लेते हुये प्रकरण के

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

निस्तारण हेतु निवेदन किया गया है" के क्रम में बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 एवं 01.07.2025 में लिये गये निर्णयों को यथावत कायम किये जाने का निर्णय लिया गया।

- भूखण्ड 60 मीटर एवं 30 मीटर सड़क का कॉर्नर भूखण्ड है तथा प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 12.02.2015 को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है, जो कि मास्टर विकास योजना–2025 की अधिसूचना के पश्चात् जारी की गई है। परन्तु उक्त भूखण्ड के भाग (पुर्नगठन से पूर्व) पर पूर्व में बी.पी.सी.(बी.पी.) की 219वीं बैठक दिनांक 20.09.2019 में व्यावसायिक होटल प्रयोजनार्थ भवन की स्वीकृति प्रदान की गई है। अतः उपरोक्त के क्रम में उक्त कॉर्नर भूखण्ड पर पूर्व में प्रदत्त व्यावसायिक स्वीकृति को मान्य करते हुए अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।

7. बीपीसी–बीपी के उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता को दिनांक 12.08.2025 को सूचित किया गया, जिसके क्रम मे विकासकर्ता द्वारा दिनांक 14.08.2025 को प्रतिवेदन के साथ संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये, जिसके क्रम में परीक्षण उपरान्त विकासकर्ता को बीपीसी–बीपी के पत्र दिनांक 04.09.2025 के द्वारा निम्नानुसार सूचित किया गया:–

- प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों में आप द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की कुल उंचाई 36.70 मीटर (0.6 प्लिंथ + 32.87 मीटर भूतल से 7 तल + 3.23 मीटर लिफ्ट, ममटी हेतु पिलर) दर्शित की गई है जबकि मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की कुल उंचाई 37.97 मीटर (0.6 प्लिंथ + 33.27 मीटर भूतल से 7 तल + 4.1 मीटर लिफ्ट, ममटी हेतु पिलर) निर्मित है, जो कि एयरपोर्ट एनओसी दिनांक 22.02.2013 में अनुज्ञेय उंचाई 36.70 मीटर से 1.27 मीटर अधिक है।
- मौका स्थिति अनुसार अपर तृतीय तल/सर्विस तल, छठवें तल की उंचाई भी प्रस्तुत मानचित्रों से भिन्न है।
- प्रस्तुत मानचित्रों में अपर तृतीय तल को सर्विस फ्लोर दर्शित करते हुये उक्त तल को बीएआर क्षेत्रफल की गणना से मुक्त रखा गया है तथा उक्त तल की आंतरिक उंचाई 2.4 मीटर दर्शित की गई है, जबकि मौका स्थिति अनुसार उक्त तल की छत सहित आंतरिक उंचाई 3.37 मीटर उपलब्ध है, जो कि भवन विनियमानुसार सर्विस फ्लोर हेतु अनुज्ञेय अधिकतम उंचाई से अधिक है।
- मौका स्थिति अनुसार द्वितीय तल पर पूर्वी दिशा एवं दक्षिण दिशा में निर्मित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट उपलब्ध सेटबैक दूरी के 1/2 (भवन विनियमानुसार) दूरी से अधिक उपलब्ध है।
- प्रश्नगत भवन के पूर्वी दिशा (200 फीट सड़क) में द्वितीय तल पर सेटबैक क्षेत्र में भूखण्ड की सीमा तक लगभग 43.85 मी. X 12.00 मी. का पोर्च निर्मित है तथा दक्षिण दिशा (100 फीट सड़क) में प्रथम तल पर सेटबैक क्षेत्र में भूखण्ड सीमा तक पोर्च हेतु एमएसस स्ट्रक्चर का निर्माण किया जा रहा है, जो कि भवन विनियमानुसार नही है।

अतः उपरोक्तानुसार एयरपोर्ट एनओसी में अनुज्ञेय उंचाई से अधिक निर्मित निर्माण एवं भवन विनियमों के विपरीत निर्मित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट/पोर्च को हटाते हुये संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करें जिससे प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जा सकें।

8. प्रश्नगत भवन के संबंध में दिनांक 12.09.2025 को दूरभाष पर प्राप्त शिकायत के संबंध में बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ के उप–नगर नियोजक, कनिष्ठ अभियन्ता एवं उपायुक्त, जोन–04 प्रकोष्ठ के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा भवन का मौका निरीक्षण कर अवगत कराया गया कि विकासकर्ता द्वारा बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ के पत्र दिनांक 04.09.2025 के क्रम में मौके पर निर्माण नही हटाया गया है। उपरोक्त के क्रम में प्रकरण को 330वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 में रखा जाकर निम्न निर्णय लिये गये:–

   1. *मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की कुल उंचाई 37.97 मीटर (0.6 प्लिंथ + 33.27 मीटर भूतल से 7 तल + 4.1 मीटर लिफ्ट, ममटी हेतु पिलर) निर्मित है, जो कि एयरपोर्ट एनओसी दिनांक 22.02.2013 में*

RajKaj Ref No.: 23666104

M e-Sign

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

अनुज्ञेय उंचाई 36.70 मीटर से 1.27 मीटर अधिक है। अतः एयरपोर्ट एनओसी मे अनुज्ञेय अधिकतम उंचाई से मौके पर अधिक निर्मित निर्माण को हटाया जावे।

II. मौका स्थिति अनुसार निर्मित सामान्य अपर तृतीय तल पर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्रो में फर्श पर अतिरिक्त भराव कर उक्त तल की आतंरिक उंचाई कम कम करते हुये उक्त तल को सर्विस फ्लोर प्रस्तावित करते हुये उक्त तल को बीएआर क्षेत्रफल की गणना से मुक्त रखा गया है। अतः उक्त प्रस्तावित सर्विस तल को बीएआर क्षेत्रफल की गणना में सम्मिलित किया जावे।

III. मौका स्थिति अनुसार निर्मित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट आकार में घुमावदार है तथा कई स्थानों पर सेटबैक दूरी के 1/2 (भवन विनियमानुसार) दूरी से अधिक निर्मित है। अतः भवन विनियमों के विपरीत निर्मित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट को हटाया जावें।

IV. प्रश्नगत भवन के पूर्वी दिशा (200 फीट सड़क) में द्वितीय तल पर सेटबैक क्षेत्र में भूखण्ड की सीमा तक लगभग 43.85 मी. X 12.00 मी. का पोर्च निर्मित है तथा दक्षिण दिशा (100 फीट सड़क) में प्रथम तल पर सेटबैक क्षेत्र में भूखण्ड सीमा तक पोर्च हेतु एमएस स्ट्रक्चर का निर्माण किया गया है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 23.05.2025 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण (होटल + क्लब) को व्यावसायिक प्रकृति का मानते हुए अनुमोदन का निर्णय लिया गया है। अतः उक्त व्यावसायिक भवन में भवन विनियमों के विपरीत पोर्च को हटाया जावें।

V. अतः उपरोक्तानुसार भवन विनियमों के विपरीत निर्मित निर्माण को मौके से हटाते हुये 15 दिवस की अवधि में व्यावसायिक भवनों हेतु निर्धारित समस्त प्रावधानों के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करें, अन्यथा प्रकरण के संबंध में बीपीसी–बीपी की पूर्व बैठक दिनांक 28.01.2025, 01.07.2025 एवं 28.07.2025 में लिये गये निर्णय स्वतः ही निरस्त माने जावेंगे।

9. बीपीसी–बीपी के उक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 30.09.2025 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों अनुसार तकनीकी विश्लेषण एवं मौका रिपोर्ट निम्नानुसार हैः–

1.	सैटबैक	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार दिनांक 12.02.2015 के अनुसार	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार दिनांक 28.10.2024 के अनुसार	दिनांक 13.07.2020 को जारी मानचित्रानुसार (भूखण्ड का क्षेत्रफल 6583.25 व.मी.)	बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 के अनुसार (पुनर्गठित भूखण्ड क्षेत्रफल–7037.30 व.मी.)	आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रानुसार	नियमानुसार "हैं अथवा नही"
	सामने–I (60mt wide road)	15.0 मी.	9.0 मी.	15.60 मीटर	12.70 मीटर	12.74 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I (30mt wide road)	9.0 मी.	9.0 मी.	9.14 मीटर	9.0 मीटर	10.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	9.0 मी.	9.0 मी.	31.62 मीटर	9.0 मीटर	9.20 – 11.85 मी.	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	9.14 मीटर	10.50 मीटर	9.15 मीटर	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या–10.2 के अनुसार 2500 व.मी. व 2500 व.मी. से अधिक एवं 10000 व. मी. तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों पर अधिकतम आच्छादन सेटबेक क्षेत्र के अन्दर (भूतल + दो मंजिल, 10 मीटर	35 प्रतिशत	39.93 प्रतिशत (2612.00 व.मी.)	47.03 प्रतिशत (3309.96 व.मी.)	47.03 प्रतिशत (3309.96 व.मी.)	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.
23666104
M e-Sign

		ऊँचाई तक) तथा 02 तल पश्चात अधिकतम 50 प्रतिशत अनुज्ञेय है।					
3.	अधिकतम ऊँचाई	102.74 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (60X1.5+12.74)	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 22.02.2013 के अनुसार 36.70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी नवीनीकरण की वैधता अवधि दिनांक 21.02.2025 तक प्रभावी है।	1.0 मी. (प्लिन्थ) + 30 मी. (भूतल + 7तल) + 4.40 मी. (ममटी / मशीन रुम) + कुल 35.40 मीटर	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 32.87 मी. (भूतल + 7 तल) + 3.23 मी. (ममटी / मशीन रुम) + कुल 36.70 मीटर	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 33.27 मी. (भूतल + 07 तल) + 2.83 मी. (ममटी / मशीन रुम / लिफ्ट) कुल 36.70 मीटर	नियमानुसार हैं।
4.	तलों की संख्या	—		03 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल	03 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल	03 बेसमेन्ट + भूतल + 07 तल + ममटी / मशीन रुम / लिफ्ट	—
5.	बी. ए. आर.	14,074.60 व.मी. (7037.30 व.मी. x 2)		3.302 (21602.30 व.मी.)	3.50 (24664.01 व.मी.)	3.35 (23586.26 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 9511.66 व.मी. क्षेत्रफल पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिया जाना प्रस्तावित है।
6.	पार्किंग	469.50 ईसीयू 352.13 कार + 352.13 स्कूटर		432.66 ईसीयू 302 कार + 392 स्कूटर	486.66 ईसीयू 371 कार + 6 मैकेनिकल + 329 स्कूटर	485.66 ईसीयू 364 कार + 4 मैकेनिकल कार + 353 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—		35,844.50 व.मी.	49,437.69 व.मी.	46,754.89 व.मी.	नियमानुसार हैं।

10. **मौका रिपोर्ट दिनांक 14.10.2025 :—**

I. पूर्व में एयरपोर्ट एनओसी में अनुज्ञेय उंचाई से अधिक निर्मित 1.27 मी. ऊँचाई के निर्माण को हटा लिया गया है। वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भवन की कुल उंचाई 36.70 मीटर (0.60 प्लिंथ + 33.27 मीटर भूतल से तृतीय तल + अपर तृतीय तल से षष्ठम तल + 2.83 मीटर ममटी/मशीन रुम लिफ्ट) है, जो कि एयरपोर्ट एनओसी में अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई 36.70 मी. के बराबर है।

II. वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में विकासकर्ता द्वारा पूर्व मानचित्रों में प्रस्तावित सर्विस तल को सामान्य तल प्रस्तावित करते हुये बीएआर की गणना में सम्मिलित किया गया है।

III. पूर्व में सेटबैक क्षेत्र में सेटबैक दूरी के 1/2 दूरी से अधिक निर्मित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट (जो कि कई स्थानों पर घुमावदार है) को हटा लिया गया है। उक्त आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट की वर्तमान स्थिति/नापे प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में अंकितानुसार है। उक्त आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट की प्रस्तावित ऊचाई के 1/4 सैटबैक अर्थात् 9.02 के भूखण्ड की बाउंड्रीवाल से आधे भाग में नहीं है उल्लेखनीय है कि उक्त आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट मानचित्रों में दर्शित Building Line आधे से अधिक एवं भूखण्ड की सीमा के मध्य की दूरी में 1/2 से अधिक है।

IV. प्रश्नगत भवन के पूर्वी दिशा (200 फीट सड़क) में द्वितीय तल पर सेटबैक क्षेत्र में पूर्व में भूखण्ड सीमा तक निर्मित पोर्च संशोधित भवन मानचित्र अनुसार कर लिया गया है तथा दक्षिण दिशा (100 फीट सड़क) में प्रथम तल पर सेटबैक क्षेत्र में पूर्व में भूखण्ड सीमा तक पोर्च हेतु एमएस स्ट्रक्चर के निर्माण को मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड की सीमा की तरफ से कम करते हुये संशोधित मानचित्र में उल्लेखित आर्किटेक्चर एलीमेन्ट के बराबर कर लिया गया है। जो कि उक्त भवन की प्रस्तावित ऊचाई के 1/4 सैटबैक अर्थात् 9.02 के भूखण्ड की बाउंड्रीवाल से आधे भाग में नहीं है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation / Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

V. उक्त के अतिरिक्त भूखण्डधारी द्वारा संशोधित भवन मानचित्र में दर्शाये अनुसार बेसमेन्ट (2 एवं 3) में गोलाई का निर्माण कर लिया गया है एव बेसमेन्ट 1 में गोलाई हेतु मार्किंग की हुई है। शेष निर्माण संशोधित मानचित्र अनुसार किया जा रहा है।

11. तत्पश्चात् इंचार्ज एयरसाईड ओपरेशन्स,जयपुर इण्टरनेषनल एयरपोर्ट से प्राप्त पत्र के क्रम में बीपीसी–बीपी की 333वीं बैठक दिनांक 11.11.2025 में चर्चा उपरान्त प्राप्त पत्र के क्रम में निर्माण कार्य को रुकवाये जाने हेतु प्रदत्त निर्देशों के क्रम में मौके पर निर्माण कार्य रुकवाये जाने के क्रम में विकासकर्ता को दिनांक 16.11.2025 को सूचित किया गया।

12. तत्पश्चात् इंचार्ज एयरसाईड ऑपरेशन्स, जयपुर इण्टरनेशनल एयरपोर्ट से प्राप्त पत्र दिनांक 12.12.2025 के द्वारा अवगत कराया गया है कि :–

- JIAL had sought clarification from AAI Northern Region and AAI DOAS section regarding the revalidation period of the issued NOC, which expired on 21.02.2025.
- As per AAI's response:
- The height verification report attached in the trailing email confirms that there is no violation of the approved height. In this regard, please refer to Rule 12(1) of GSR 751(E), which states: "For effective verification, monitoring, and controlling of obstructions around airports, it shall be the responsibility ofthe Local, Municipal or Town Planning and Development authorities and the airport operator to ensure that the height of structures and their locations are in accordance with the approved building plans and the No Objection Certificate issued by the designated or authorized officer."
- Further, GSR 770(E) defines "existing object" as: "Existing objects include those structures which have been duly constructed as per a valid No Objection Certificate already issued."
- Therefore, if the height verification report confirms that the structure's height and location comply with the NOC issued by the Designated Officer, the structure qualifies as an "existing object."
- Further structural expansion, either horizontally or vertically, is not allowed. Other activities may continue in line with JDA rules and regulation.

13. इंचार्ज एयरसाईड ऑपरेशन्स, जयपुर इण्टरनेशनल एयरपोर्ट से प्राप्त पत्र दिनांक 12.12.2025 के क्रम में एयरपोर्ट एनओसी की वैधता अवधि में (दिनांक 21.02.2025 तक) एवं उक्त अवधि के पश्चात् प्रश्नगत भवन पर निर्माण की स्थिति निम्नानुसार थी :–

क्र.सं.	एयरपोर्ट अनापत्ति की वैधता अवधि (21.02.2025 तक) में निर्माण की स्थिति	एयरपोर्ट अनापत्ति की वैधता के पश्चात् निर्माण की स्थिति
1	भूखण्ड के Revised Map के site plan में दर्शित Hatching Part में भूखण्डधारी द्वारा सेटबैक में बेसमेंट और ग्राउंड फ्लोर पर Column खड़े कर RCC Slab Casting की हुई थी। भूखण्ड में 3 बेसमेन्ट (B1+ B2 + B3) + Ground से Sixth floor ((प्रथम + द्वितीय + तृतीय + तृतीय अपर तल + चतुर्थ + पंचम) की RCC Slab Casting का कार्य किया जा रहा था। तत्पश्चात प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा एयरपोर्ट एन.ओ.सी. की वैधता समाप्त होने से पूर्व जनवरी 2025 में षष्ठम तल	वर्तमान मौका रिपोर्ट के अनुसार 3 बेसमेन्ट (लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + बेसमेन्ट–1) + भूतल से 7 तल (प्रथम + द्वितीय + तृतीय + तृतीय अपर तल + चतुर्थ+पंचम+षष्ठम) का निर्माण कर आंतरिक फिनिशिंग का कार्य किया जा रहा है। तत्पश्चात् टेरिस फ्लोर पर भूखण्डधारी द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र में दर्शित लिफ्टस की आरसीसी वाल कास्ट की जा चुकी है जिसके उपर छत की कास्टिंग नही की गई है। विकासकर्ता द्वारा आर्किटेक्चर एलीमेन्ट/प्रोजेक्शन/पोर्च का

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

	की स्लेब कास्ट कर ली गई थी।	निर्माण एयरपोर्ट एनओसी समाप्त होने के पश्चात् किया जा रहा है।

14. जयपुर इण्टरनेशनल एयरपोर्ट से प्राप्त पत्र दिनांक 12.12.2025 एवं भूखण्ड की वर्तमान मौका रिपोर्ट के परिपेक्ष्य में प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 337वीं बैठक दिनांक 4.2.2026 में प्रस्तुत किया जाकर निम्न निर्णय लिये गये–

- *विचारणीय बिन्दु संख्या–01 के क्रम मे समिति द्वारा JIAL के पत्र दिनांक 12.12.2025 के परिपेक्ष मे यह निर्णय लिया गया कि चूंकि प्रकरण मे खसरा नं. 181/2, 186/1 एवं 200 पर जारी AAI की ऊँचाई बाबत अनापत्ति दिनांक 21.02.2025 तक ही वैध थी, अतः वैधता अवधि तक मौके पर किये गये निर्माण को ही वर्तमान मे अनुमति प्रदान की जावे तथा एयरपोर्ट अनापत्ति की वैधता अवधि के पश्चात् निर्मित निर्माण यथा आर्किटेक्चर एलीमेन्ट/प्रोजेक्शन/पोर्च, भवन की छत पर निर्मित बिना छत की लिफ्ट्स वॉल एवं प्रस्तावित निर्माण यथा आउटडोर पुलडेक, चेजिंग रुम्स, टॉयलेट, सीढ़ियां, खुला रुफटॉप रेस्टोरेन्ट, फायर टॉवर लॉबी, ममटी इत्यादि को गैर अनुमोदित रखते हुये मानचित्र मे दर्शाया जावें। साथ ही आवेदक को सूचित किया जावे कि उपरोक्त गैर अनुमोदित निर्मित एवं प्रस्तावित निर्माण हेतु AAI से 45 दिवस में अनापत्ति प्राप्त कर प्राधिकरण को प्रस्तुत करे अन्यथा ऐसे गैर अनुमोदित निर्माण को मौके पर से हटाया जावें। उक्त समयावधि मे विकासकर्त्ता द्वारा AAI से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करने की स्थिति मे प्रकरण को निर्णय हेतु पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें। समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि आवेदक से उपरोक्तानुसार गैर अनुमोदित निर्मित एवं प्रस्तावित निर्माण को 45 दिवस मे AAI से अनापत्ति प्राप्त नही होने पर स्वयं के खर्चे पर 15 दिवस की अवधि में हटा लिया जावेगा बाबत शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।*
- *बैठक के दौरान विकासकर्ता द्वारा सहमति दी गई कि उनके द्वारा उक्तानुसार Airport NOC की वैधता अवधि में डाली गई छतो मय किए गए निर्माण की परिसीमा में ही आंतरिक निर्माण, ग्लास वर्क का कार्य किया जावेगा, जिसे समिति स्तर पर मान्य किया गया।*
- *नगरीय विकास विभाग द्वारा रुफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु अनापत्ति प्राप्त किये जाने हेतु जारी भवन विनियम के प्रावधान संख्या–4 (सामान्य मापदण्ड) के उपबिन्दु 4.2.3 के अनुसार ''सैन्य क्षेत्रों/हवाई अड्डों/ऐतिहासिक स्मारकों आदि के पास जैसे प्रतिबंधित क्षेत्रों में रूफ–टॉप रेस्टोरेंट की अनुमति केवल संबंधित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र लेने के पश्चात् ही दी जा सकती है।'' के क्रम में एजेण्डा नोट के प्रस्ताव के बिन्दु संख्या 25 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड की छत पर प्रस्तावित रुफटॉप रेस्टोरेन्ट हेतु विकासकर्ता द्वारा भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करने के पश्चात् प्रकरण को निर्णय हेतु पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।*
- *विचारणीय बिन्दु संख्या–02 के क्रम मे बैठक के दौरान विकासकर्ता द्वारा कुछ अन्य बिन्दुओं जैसे पोर्च की गहराई भूखण्ड की सीमा रेखा तक स्वीकृत किये जाने, आर्किटेक्चरल एलीमेंट को भूखण्ड के मूल साईट प्लान मे अनुमोदित सेटबेक के 1/2 भाग तक स्वीकृत किये जाने के संबंध में अनुमति बाबत निवेदन किया गया। भवन विनियम–2020 के प्रावधान संख्या 11.09(2) एवं प्रावधान संख्या 10.7(vi) के परिप्रेक्ष्य मे उक्त बिन्दुओ के संबंध में अनुमति दिये जाने अथवा नही के क्रम मे विकासकर्त्ता द्वारा पृथक से प्रतिवेदन मय भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त राज्य सरकार से मार्गदर्शन लिये जाने का निर्णय लिया गया।*

15. बीपीसी–बीपी की बैठक के उक्त निर्णयों के क्रम में गैर अनुमोदित रखे गये निर्माण के क्षेत्रफल को कम करते हुये शेष क्षेत्रफल हेतु मांग पत्र दिनांक 26.02.2026 को जारी किया गया। विकासकर्ता द्वारा जारी मांग पत्रानुसार राशि जमा करवाई जा चुकी है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
23666104
M e-Sign

16. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.04.2026 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर JIAL द्वारा विकासकर्ता को जारी स्पष्टीकरण दिनांक 16.04.2026 की प्रति प्रस्तुत की गई है, जिसमें निम्न उल्लेख है : "This is in reference to your letter addressed to JIAL regarding the architectural elements. JIAL had sought clarification on this matter from AAI RHQ NR and AAI CHQ DOAS. The responses received from AAI are enclosed for reference. As discussed with the AAI officials, considering that the civil structure was erected prior to the expiry of the NOC, with no deviation from the approved height NOC or location. The architectural elements & façade will be treated as part of the building finishing works and the applicant can complete it subject to the JDA Building Bye Laws. This is for your information and necessary action." उल्लेखनीय है कि JIAL द्वारा विकासकर्ता को प्रेषित उपरोक्त पत्र में वर्णित AAI के प्रतिउत्तर की प्रति प्राधिकरण में प्रस्तुत नही की गई है।

17. उक्त प्रतिवेदन के क्रम में विकासकर्ता को दिनांक 07.05.2026 द्वारा सूचित किया गया कि JIAL के पत्र दिनांक 16.04.2026 के द्वारा केवल The architectural elements & facade को भवन की फिनिशिंग का भाग मानते हुए अनापत्ति प्रदान की गयी है। अतः प्रकरण में बीपीसी–बीपी की 337वीं बैठक दिनांक 04.02.2026 में लिए गये निर्णय एवं JIAL के उपरोक्त पत्र के क्रम में संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत करें एवं मौके पर एयरपोर्ट अनापत्ति की वैधता अवधि के पश्चात् निर्मित निर्माण को बीपीसी–बीपी के निर्णयानुसार मौके से हटाया जाना सुनिश्चित करावें।

18. बीपीसी–बीपी के उक्त पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि प्रार्थी द्वारा प्रोजेक्ट के बाहरी क्षेत्र में आर्किटेक्चर एलिमेंट, प्रोजेक्शन का निर्माण प्रस्तावित किया है वह सेटबैक एरिया के 50 प्रतिशत क्षेत्र में ही प्रस्तावित किया है जो कि भवन विनियमों में अनुज्ञेय है तथा प्रार्थी द्वारा जो संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जा रहे है उसमें एयरपोर्ट ऑथोरिटी के पत्र दिनांक 16.04.2026 में अनुमोदित क्षेत्र आर्किटेक्चरल एलीमेंट एवं फसाड को ही संशोधित मानचित्रों में शामिल किया गया है।

19. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त प्रतिवदेनों के क्रम में मौका रिपोर्ट दिनांक 05.06.2026 के अनुसार मौका स्थिति निम्नानुसार है :– वर्तमान मौका रिपोर्ट के अनुसार 3 बेसमेन्ट (लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + बेसमेन्ट–1) + भूतल से 7 तल (प्रथम + द्वितीय + तृतीय + तृतीय अपर तल + चतुर्थ + पंचम + षष्ठम) का निर्माण कर आंतरिक फिनिशिंग का कार्य किया जा रहा है तथा एयरपोर्ट अनापत्ति की वैधता दिनांक 21. 02.2025 के पश्चात् निर्मित निर्माण यथा आर्किटेक्चर एलीमेन्ट/प्रोजेक्शन/पोर्च की स्थिति पूर्व में की गई मौका रिपोर्ट दिनांक 15.01.2026 के अनुसार ही है तथा भवन की छत पर पूर्व प्रस्तावित निर्माण यथा आउटडोर पुलडेक, चेजिंग रुम्स, टॉयलेट, सीढ़ियां, खुला रुफटॉप रेस्टोरेन्ट, फायर टॉवर लॉबी, ममटी इत्यादि को हटाते हुये विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है तथा प्रस्तुत संशोधित टैरिस फ्लोर प्लान में दर्शित पैरापेट वॉल मौके पर निर्मित नही है। साथ ही उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार समस्त तरफ के सेटबैक 30 फीट (9.15 मी.) है। उक्तानुसार ही विकासकर्ता द्वारा समस्त दिशाओ में 9.15 मी. सेटबैक मानते हुये आर्किटेक्चरल एलीमेंट/पोर्च को भूखण्ड सीमा की तरफ से अधिकतम 4.50 मी. तक मौका रिपोर्ट अनुसार निर्मित किया गया है जो कि भवन की उंचाई 36.10 मी. (प्लिंथ को छोडते हुये) की 1/4 दूरी (9.02 मी.) के 1/2 दूरी (4.51 मी.) से कम है किन्तु उक्त आर्किटेक्चरल एलीमेंट/पोर्च की चौडाई मौका स्थिति एवं प्रस्तावित मानचित्रों में दर्शित सेटबैक (12.74 मी., 10.24 मी., 9.15 से 10.57 मी., 9.15 मी.) की 1/2 दूरी से अधिक निर्मित है।

20. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत JIAL द्वारा जारी स्पष्टीकरण दिनांक 16.04.2026 एवं प्रतिवेदन दिनांक 11.06.2026 के क्रम में पोर्च की गहराई भूखण्ड की सीमा रेखा तक स्वीकृत किये जाने, आर्किटेक्चरल एलीमेंट को भूखण्ड के मूल साईट प्लान मे अनुमोदित सेटबेक के 1/2 भाग तक स्वीकृत किये जाने के संबंध में मार्गदर्शन हेतु राज्य सरकार को पत्र दिनांक 23.06.2026 को प्रेषित किया गया है। जिसके क्रम में सूचना आदिनांक तक अप्राप्त है।

21. विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन दिनांक 25.06.2026 प्रस्तुत किया गया है कि अब नियमानुसार चारो तरफ के 9.00 मी. के सैटबेक छोड़कर अपने प्रोजेक्ट के नये कॉलम प्रस्तावित कर रहा है जो की साईट प्लान के अनुरूप

RajKaj Ref No.:
23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

है। प्रार्थी के प्रोजेक्ट जो आर्किटेक्चरल एलीमेंट बने हुये है वह 9.00 मी. सैटबेक प्रस्तावित करने से 4.50 मीटर की सीमा में आ जायेगें। जिससे सैटबेक के बिन्दु पर नियमानुसार कोई विसंगति रह जाती है एवं प्रार्थी के सैटबेक भवन विनियम–2020 के प्रावधान संख्या 10.7 (vi) के अनुसार हो जाते है। अतः प्रार्थी के प्रोजेक्ट के सैटबेक 9 मीटर मानते हुए प्रार्थी को 4.50 मीटर तक आर्किटेक्चरल अनुमोदित करते हुए प्रार्थी के प्रोजेक्ट के संशोधित मानचित्र अतिशीघ्र जारी किये जावें। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र अनुसार तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है :–

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसार

1.	सैटबेक	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार दिनांक 12.02.2015 के अनुसार	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार दिनांक 28.10.2024 के अनुसार	दिनांक 13.07.2020 को जारी मानचित्रानुसार (भूखण्ड का क्षेत्रफल 6583.25 व.मी.)	बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 28.01.2025 के अनुसार (पुनर्गठित भूखण्ड क्षेत्रफल–7037.30 व.मी.)	आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रानुसार	नियमानुसार "हैं अथवा नही"
	सामने–I (60 mt wide road)	15.0 मी.	9.0 मी.	15.60 मीटर	12.70 मीटर	9.15 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I (30 mt wide road)	9.0 मी.	9.0 मी.	9.14 मीटर	9.0 मीटर	9.15 मी.	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–II	9.0 मी.	9.0 मी.	31.62 मीटर	9.0 मीटर	9.20–11.850 मी.	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	9.14 मीटर	10.50 मीटर	9.15–10.985 मी.	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या–10.2 के अनुसार 2500 व.मी. व 2500 व.मी. से अधिक एवं 10000 व.मी. तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों पर अधिकतम आच्छादन सेटबैक क्षेत्र के अन्दर (भूतल + दो मंजिल, 10 मीटर ऊँचाई तक) तथा 02 तल पश्चात अधिकतम 50 प्रतिशत अनुज्ञेय है।	35 प्रतिशत	39.93 प्रतिशत (2612.00 व.मी.)	47.03 प्रतिशत (3309.96 व.मी.)	10 मी. उंचाई तक सेटबैक क्षेत्र के अन्दर तथा 10 मी. उंचाई उपरान्त 49.97 प्रतिशत (3517.05व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	102.74 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (60x1.5+12.74)	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 22.02.2013 के अनुसार 36.70 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी नवीनीकरण की वैधता अवधि दिनांक 21.02.2025 तक प्रभावी थी।	1.0 मी. (प्लिन्थ) + 30 मी. (भूतल + 7तल) + 4.40 मी. (ममटी / मशीन रूम) + कुल 35.40 मीटर	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 32.87 मी. (भूतल + 7 तल) + 3.23 मी. (ममटी / मशीन रूम) + कुल 36.70 मीटर	0.60 मी. (प्लिन्थ) + 33.27 मी. (भूतल + 7 तल), कुल 33.87 मीटर	–
4.	तलों की संख्या	–		03 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल	03 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल	03 बेसमेन्ट + भूतल + 7 तल	–
5.	बी. ए.	14,074.60 व.मी. (7037.30 व.मी. x 2)		3.302 (21602.30 व.मी.)	3.50 (24664.01 व.मी.)	3.30 (23258.08 व.मी.)	अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 9183.48 व.

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

	आर.					मी. क्षेत्रफल पर बेटरमेन्ट लेवी की राशि एवं पोस्ट डेटेड चैक प्रस्तुत कर दिये गये है।
6.	पार्किंग	437.03 ईसीयू 327.77 कार + 327.77 स्कूटर	432.66 ईसीयू 302 कार + 392 स्कूटर	486.66 ईसीयू 371 कार + 6 मैकेनिकल + 329 स्कूटर	474.66 ईसीयू 358 कार + 4 मैकेनिकल कार + 338 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
7.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	35,844.50 व.मी.	49,437.69 व.मी.	45252.53 व.मी.	नियमानुसार हैं।

22. **प्रस्ताव :—**

1. भूखण्ड की नवीनतम लेखा एवं वाद–विवाद की रिपोर्ट हेतु जोन को यूओ नोट दिनांक 07.07.2026 को प्रेषित किया गया है। उक्त के संबंध में जोन की रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात् ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. भवन विनियम 2025 के विनियम संख्या 3.4.9(i) में निम्नानुसार उल्लेख है:–"इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेगें। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होगें।" विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 22.07.2024 को आवेदन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदन पूर्व का होने के कारण जविप्रा भवन विनियम–2020 के प्रावधानों के अनुसार तकनीकी गणना की गई है, जिसे समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा आर्किटेक्चर एलीमेन्ट एवं पोर्च के अनुमोदन के क्रम में संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है। उक्त के क्रम में नियमानुसार शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।
4. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 29.05.2026 के तहत प्रावधानों की पूर्ति किये जाने के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया प्राप्त की जानी प्रस्तावित है।

विचारणीय बिन्दु संख्या–01 :– विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत AAI से अनापत्ति के स्थान पर JIAL द्वारा जारी स्पष्टीकरण दिनांक 16.04.2026 प्रस्तुत किया गया है तथा दिनांक 25.06.2026 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है जिनमे भूतल पर भवन के निर्मित मूल कॉलम्स के आगे सेटबैक क्षेत्र में निर्मित आर्किटेक्चर एलीमेन्ट/पोर्च के नीचे अतिरिक्त कॉलम्स प्रस्तावित करते हुये सभी तरफ के न्यूनतम सेटबैक 9.15 मी. प्रस्तावित किये गये है उक्त प्रस्तावित कॉलम्स के पश्चात् भू–आच्छादन 10 मी. उंचाई तक सेटबैक क्षेत्र के अन्दर तथा 10 मी. उंचाई उपरान्त 49.97 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है तथा इन कॉलम्स एवं पार्किंग के मध्य न्यूनतम 3.6 मी. का अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा प्रस्तावित किया गया है। उक्त गलियारे (ड्राई–वे लेवल) एवं निर्मित आर्किटेक्चर एलीमेन्ट/पोर्च की निचली सतह के मध्य अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु आवश्यक न्यूनतम 4.5 मी. की उंचाई प्रस्तावित है तथा विकासकर्ता द्वारा निवेदन किया गया है कि प्रार्थी के प्रोजेक्ट के सैटबेक 9.15 मीटर मानते हुए प्रार्थी को 4.50 मीटर तक आर्किटेक्चरल अनुमोदित करते हुये संशोधित भवन मानचित्र जारी किये जावें।

भवन विनियम–2020 में 2500 वर्ग मीटर व 2500 व.मी. से अधिक एवं 10000 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में देय भू–आच्छादन एवं आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट हेतु निम्न प्रावधान उल्लेखित है :–

1. विनियम संख्या–10.2(व्यावसायिक भूखण्डों पर अधिकतम भू–आच्छादन) :– 2500 वर्ग मीटर व 2500 व.मी. से अधिक एवं 10000 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों पर भवन विनियम के अनुसार निर्धारित न्यूनतम सैटबैक छोड़कर भूतल + दो मंजिल (10 मीटर ऊँचाई तक) भू–आच्छादन जो भी प्राप्त हो अनुज्ञेय

RajKaj Ref No.: 23666104

M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

किया जा सकेगा। भूतल + दो मंजिल (10 मीटर ऊँचाई तक) के पश्चात अधिकतम 50 प्रतिशत भू–आच्छादन अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

2. विनियम संख्या–10.3.2(viii) :–किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन भूमि तल से 4.50 मीटर ऊँचाई पर देय होगा, लेकिन यदि अग्निशमन वाहन की संचालन हेतु 3.60 मीटर चौडा गलियारा प्रोजेक्शन के उपरान्त प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की उँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

3. विनियम संख्या–10.7(vi) :– अग्र, साइड व पृष्ठ सेटबेक में अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए स्पष्ट 3.60 मीटर का गलियारा छोडने के बाद भवन से निकलता हुआ, यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट, जिसका उपयोग केवल भवन की सुंदरता बढाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा एवं ऐसा एलीमेंट कि सेटबेक दूरी का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

विचारणीय बिन्दु संख्या–02 :– बीपीसी–बीपी की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 में लिये गये नीतिगत निर्णय "*Fire Provisions Relating to Fire Prevention, Life Safety and Fire Protection Measures For All Types of Buildings in The State of Rajasthan-2026*" हेतु स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.06.2026 से पूर्व में भवन मानचित्र समिति (बीपी) द्वारा अनुमोदित समस्त प्रकरण तथा ऐसे पूर्व अनुमोदित प्रकरण जिनमें भवन निर्मित है एवं पूर्व के प्रावधानों के अनुरूप संशोधन हेतु आवेदन किया जाता है तो ऐसे समस्त प्रकरणों में पूर्वानुसार ही मानचित्र जारी किये जाने का कार्यवाही की जावे। दिनांक 16.06.2026 के उपरान्त भवन मानचित्र समिति (बीपी) द्वारा अनुमोदित किये जाने वाले समस्त प्रकरणों तथा पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में नवीन तल/नवीन ब्लॉक प्रस्तावित करते हुए भवन का विस्तार चाहे जाने पर भवन मानचित्र समिति (बीपी) के अनुमोदन उपरान्त उक्त आदेश दिनांक 16.06.2026 में अंकित प्रावधानों की पूर्ण सुनिश्चितता किये जाने हेतु नगर निगम, जयपुर में पदस्थापित मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनुमोदन मय प्रमाणित भवन मानचित्रों की प्रति प्राप्त होने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किये जावें। साथ ही विकासकर्ता, संबंधित वास्तुविद एवं स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्रस्तावित भवन मानचित्रों में उक्त आदेश दिनांक 16.06.2026 के समस्त प्रावधानों की पालना किये जाने बाबत शपथ पत्र भी प्राप्त किया जावें।" के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष **विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**

विचारणीय बिन्दु संख्या–03 :– प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों के क्रम में दिनांक 15.07.2026 को इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि शपथकर्ता द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को विक्रय किये जाने के संबंध में कोई विक्रय पत्र/विक्रय इकरारनामा अथवा बुकिंग नही की गई है जिसे समिति स्तर पर मान्य किये जाने के संबंध में विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः–प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया जाकर निम्न निर्णय लिये गये :–

1. विचारणीय बिन्दु संख्या–01 के क्रम में भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 10.7(vi) के क्रम में सेटबैक क्षेत्र में निर्मित आर्किटेक्चर एलीमेन्ट/पोर्च को सेटबेक दूरी के 50 प्रतिशत अर्थात् भूखण्ड रेखा से 4.575 मी. तक, भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 10.2 के क्रम में भू–आच्छादन 10 मी. उंचाई तक (भूतल + दो मंजिल) सेटबैक क्षेत्र के अन्दर तथा 10 मी. उंचाई उपरान्त 49.97 प्रतिशत तथा भूतल पर भवन के निर्मित मूल कॉलम्स के आगे सेटबैक क्षेत्र मे निर्मित आर्किटेक्चर एलीमेन्ट/पोर्च के नीचे अतिरिक्त कॉलम्स एवं पार्किंग के मध्य न्यूनतम 3.6 मी. के अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु गलियारे को समिति स्तर पर स्वीकृत किया गया।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

2. विचारणीय बिन्दु संख्या–02 के क्रम में चूंकि प्रकरण में सर्वप्रथम वर्ष 2019 में भवन मानचित्र जारी किये गये है। तत्पश्चात् भवन में संशोधन बाबत कार्यवाही प्रक्रियाधीन है, वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में प्रस्तावित अतिरिक्त कॉलम्स के पश्चात् न्यूनतम सेटबैक 9.15 मी. प्रस्तावित किये गये है, जिसके फलस्वरुप भवन के भू–आच्छादन क्षेत्रफल में वृद्धि हुई है। अतः बीपीसी–बीपी की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रकरण में स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.06.2026 के दृष्टिगत विकासकर्ता, संबंधित वास्तुविद एवं स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्रस्तावित भवन मानचित्रों में उक्त आदेश के समस्त प्रावधानों की पालना किये जाने बाबत् शपथ पत्र प्राप्त किया जावें तथा प्रस्तावित संशोधित मानचित्रों का नगर निगम जयपुर में पदस्थापित मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनुमोदन मय प्रमाणित भवन मानचित्र की प्रति प्राप्त की जावें।
3. विचारणीय बिन्दु संख्या–03 को समिति द्वारा मान्य किया गया।
4. निर्णय के उपरोक्त बिन्दुओं की सुनिश्चतता के साथ ही एजेण्डा के बिन्दु संख्या–22 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के उपरान्त भवन मानचित्र जारी किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

RajKaj Ref No.
23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

3. **एजेण्डा नम्बर 346.3 (16.07.2026) (जोन–08):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा संख्या–745/655, 746/655, 747/655 (वेस्ट पार्ट), ग्राम मोहनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	4682.27 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए के तहत्।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	उप विभाजन
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/ अमिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/ मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय (फ्लेट्स) प्रयोजनार्थ के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री बनवारी लाल सुण्डा, पार्टनर श्री विनायक बिल्डर्स
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार ख.नं. 746/655, 747/655 क्षे. 9294.60 व.मी. का पट्टा दिनांक 01.09.25 को मैसर्स गणेशम् बिल्डर्स एण्ड कन्स्ट्रक्शन कम्पनी प्रो. गिरधारी लाल मनकानी के पक्ष में जारी है। आवेदित खसरे में से 4682.27 व.मी. का उपविभाजन पत्र आवेदक फर्म के नाम जारी है जबकि नाम हस्तान्तरण पत्र एवं उपविभाजित साईट प्लान में ख.नं. 745/655, 746/655, 747/655 अंकित है। अतः जोन से स्पष्ट रिपोर्ट अपेक्षित है।
9	वाद–विवाद रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर कोई वाद–विवाद लम्बित नही हैं।
10	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में फ्री होल्ड पट्टा जारी करने के उपरान्त उपविभाजन दिनांक 12.06.2026 को किया गया है। 7 वर्ष की अवधि तक पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नही है वर्तमान में भूखण्ड के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। भूखंड की आवासीय आरक्षित दर 13000/– रूपये प्रति वर्ग मीटर है।
11	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में फ्री होल्ड पट्टा जारी करने के उपरांत उपविभाजन दिनांक 12.06.2026 को किया गया है तथा 7 वर्ष की अवधि तक पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नहीं है। अर्थात् भवन निर्माण अवधि दिनांक 30.08.2032 तक देय है।
12	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./99/25451
•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 13.04.2026 के अनुसार 60.44 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 12.04.2034 तक है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार

			जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
13	तकनीकी विश्लेषण				
	1.	सैटबैक			–
		सामने–I (18 mt. Wide Road)	4.5 मी.	9.14 मी.	

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

	पार्श्व–I।	9.0 मी.	9.14 मी.	
	पार्श्व–II	9.0 मी.	9.14 मी.	
	पीछे	9.0 मी.	9.14 मी.	
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1872.90 व.मी.)	39.86 प्रतिशत (1866.52 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	48.59 मी. (भवन विनियम अनुसार) 1.20 मी. (प्लिन्थ) + 3.50 मी (स्टिल्ट) + सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+9.14) + 7.75 मी. (ममटी / मशीन रूम / वाटर टैंक) एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 13.04.2026 के अनुसार 60.44 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 12.04.2034 तक है।	1.07 मी. (प्लिन्थ) + 4.34 मी. (स्टिल्ट) + 35.28 मी. (प्रथम से 12 तल) + 6.00 मी. (ममटी / मशीन रूम / वाटर टैंक) कुल 46.69 मीटर	1.07 मीटर प्लिंथ व ममटी / मशीन रुम को छोडकर कुल ऊँचाई 39.62 मीटर है जो कि 60 मीटर से कम है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(02 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	कुल आवासों की संख्या	–	216	–
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	39334.14 व.मी.	नियमानुसार हैं।
7.	बी. ए. आर.	2 (9364.54 व.मी.)	6.07 (28436.30 व.मी.)	प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 19071.76 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
8.	पार्किंग	271.99 ईसीयू 204 कार + 204 स्कूटर	273.00 ईसीयू 260 कार + 39 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
9.	ग्रीन एरिया	15% (702.34 व.मी.)	704.78 व.मी. (15.05%) खुले–467.82 व.मी. (9.99%) पोडियम–236.96 व.मी.(5.06%)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नही है।	लागू नही है।	नियमानुसार हैं।
11.	सामुदायिक सुविधायें	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 2 प्रतिशत, अधिकतम 5 प्रतिशत	847.05 मी. (2.97%)	नियमानुसार हैं।
12.	शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधायें।	लागू नही है।	लागू नही है।	नियमानुसार हैं।
13.	5.4.(iii):–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। (प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।)	नियमानुसार हैं।
14.	5.4(xi):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
15.	5.4(xii):–भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
16.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नही है।	लागू नहीं है।	नियमानुसार हैं।
17.	8.3(i):–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	7.5:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट	10,000 व.मी. से अधिक सकल		

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104

M e-Sign

	का प्रावधान	निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
20.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
21.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
22.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
24.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	—
25.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ प्रस्तुत हैं।	—
26.	9—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
27.	15(v):—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।	शपथ प्रस्तुत हैं।	—
28.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	शपथ प्रस्तुत 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 आवंटियो 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।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
32	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास मे कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नही है।	लागू नहीं है।	—
33	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।	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
34	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नही है।	लेय नहीं हैं।	—
35	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
36	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	नियमानुसार है।
37	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

14 **मौका रिपोर्टः—** भूखण्ड की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल/डिमार्केशन किया हुआ है। भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड मौके पर 18 मीटर सड़क पर स्थित हैजो कि टाइल रोड़ निर्मित है एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 13.04.2026 के अनुसार 60.44 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 12.04.2034 तक है।

15 **प्रकरण के तथ्यः—**

1. विकासकर्ता द्वारा आवासीय (फ्लेट्स) प्रयोजनार्थ दिनांक 22.06.2026 को बीपास सॉफ्टवेयर पर भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है।
2. प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र स्वायत्त शासन विभाग द्वारा दिनांक 16.06.2026 को जारी आदेश ("Fire Provisions

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

	Relating to Fire Prevention, Life Safety and Fire Protection Measures For All Types of Buildings in The State of Rajasthan-2026") के अनुसार ही हैं एवं उक्त आदेश में वर्णित समस्त प्रावधानों की पालना किये जाने बाबत मानचित्रों में सुनिश्चित की गयी है तथा उक्त आदेशों की अक्षरशः पालना विकासकर्ता द्वारा, सम्बंधित वास्तुविद एवं स्ट्रक्चरल इंजीनियर के द्वारा संयुक्त हस्ताक्षरशुदा शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित 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 होगी: 1. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट में आवेदित भूमि के खसरा नं.—746/655, 747/655 अंकित है जबकि जोन द्वारा जारी नाम हस्तानान्तरण पत्र एवं उपविभाजित साईट प्लान में आवेदित भूमि के ख.नं. 745/655, 746/655, 747/655 अंकित है। अतः जोन से स्पष्ट स्वामित्व रिपोर्ट लिया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में फ्री होल्ड पट्टा जारी करने के उपरांत उपविभाजन दिनांक 11.06.2022 को किया गया है तथा 7 वर्ष की अवधि तक पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नहीं है अर्थात् भवन निर्माण अवधि दिनांक 10.06. 2029 तक देय है। 3. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 4. प्रकरण में भूखंड के उपविभाजन पश्चात फ्री होल्ड लीज डीड जारी नहीं करवाया गया है। अतः उपविभाजित भूखण्ड की फ्री होल्ड लीज डीड जारी कियें जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 5. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 6. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 7. प्रश्नगत पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 4682.27 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/— प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत (1421.81 व.मी) बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/— रूपये प्रति वर्गफुट (15298.72 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है। 8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 6.07 बीएआर (28436.30 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक 2.00 (9364.54 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर 19071.76 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 9. प्रश्नगत भूखण्ड पर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. क्षेत्रफल 19071.76 व.मी. के न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल 2860.76 व.मी. के बराबर क्षेत्रफल की इकाईयां प्राधिकरण को रहन रखा जाना प्रस्तावित हैं, जिनका उल्लेख जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं भवन निर्माण स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित है। 10. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 11. भवन विनियम—2025 के प्रावधान संख्या—5.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 12. विकासकर्ता द्वारा मानचित्रो में बेक टू बेक पार्किंग प्रस्तावित की गई है। उक्त प्रस्तावित बेक टू बेक पार्किंग को एक ही पलेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा, इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 13. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार "भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख—रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए. को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाऐं केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 14. भवन विनियमानुसार क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No : 23666104
M e-Sign

	15. भवन विनियमानुसार भवन की Service Drawing भवन के पूर्णता प्रमाण पत्र आवेदन के समय प्रस्तुत कर दी जावेगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है। 16. भवन विनियमानुसार अग्निशमन के प्रावधान एवं आपदा की स्थिति में मौके पर यथोचित् निकास की व्यवस्था किये जाने के संबंध में निर्धारित प्रपत्र–6 अनुसार विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 17. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 29.05.2026 के तहत प्रावधानों की पूर्ति किये जाने के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 18. बीपीसी–बीपी की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 में *"Fire Provisions Relating to Fire Prevention, Life Safety and Fire Protection Measures For All Types of Buildings in The State of Rajasthan-2026"* के क्रम में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में नगर निगम, जयपुर में पदस्थापित मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनुमोदन मय प्रमाणित भवन मानचित्रों की प्रति प्राप्त होने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना एवं विकासकर्ता, संबंधित वास्तुविद एवं स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्रस्तावित भवन मानचित्रों में स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.06.2026 के समस्त प्रावधानों की पालना किये जाने बाबत शपथ पत्र विकासकर्ता से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 19. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–16 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
23666104
M e-Sign

4. एजेण्डा नम्बर 346.4 (16.07.2026) (जोन—10):—

विषयः—खसरा नम्बर 10046/3121, 10047/3121, 10048/3121, 10049/3122, 10050/3122, 10051/3122, 10052/3122, 3123, 3124, 3126, 312, ग्राम आमेर, तहसील आमेर, जयपुर।

प्रार्थीः— सुपर फूड अधिकृत पार्टनर श्री विकास अग्रवाल।

प्रकरण के तथ्यः—

1. प्रकरण भवन मानचित्र समिति की 334वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाकर लिये गये निर्णयों के बिन्दु संख्या 6 पर निर्णय लिया गया कि "विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 0.59 (12,582.32 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है, भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 6,366.24 व.मी. (0.30 = 0.20 एफ.ए.आर. X 1.50) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 6,216.08 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।"
2. तत्पश्चात् बीपीसी—बीपी की समिति के निर्णयानुसार विकासकर्ता को दिनांक 09.12.2025 को मांग पत्र जारी किया गया।
3. तत्पश्चात् जारी मांग पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 04.05.2026 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि "साईट प्लान एवं पट्टे में कुछ त्रुटि होने के कारण मांग पत्र में बेटरमेन्ट लेवी ली गई है। अतः हमने संबंधित जोन से साईट प्लान में जो त्रुटि थी, उसको सही करवा लिया गया है। अतः आपसे निवेदन है कि हमें संशोधित मांग पत्र जारी किया जावें।"
4. तत्पश्चात् दिनांक 21.05.2026 को उपायुक्त जोन को यूओ नोट प्रेषित किया गया कि "जोन द्वारा दिनांक 10.09.2025 को जारी फ्री—होल्ड पट्टे के साईट प्लान में तकनीकी मापदण्ड मानक एफ.ए.आर. 0.20, अधिकतम एफ.ए.आर. 0.40 एवं अधिकतम उंचाई 9.00 मीटर अंकित है जबकि जोन द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की दिनांक 27.04.2026 को जारी संशोधित लीजडीड के साईट प्लान में पूर्व में जारी साईट प्लान में अंकित पैरामीटर्स के स्थान पर "ALL PARAMETERS AS PER PREVAILING BUILDING BYE LAWS" का अंकन किया गया है। अतः निर्देशानुसार लेख है कि प्रकरण में पूर्व में जारी साईट प्लान में अंकित तकनीकी मापदण्डों में किये गये परिवर्तन के संबंध में कृपया स्थिति स्पष्ट करावें जिससे प्रकरण में भवन मानचित्र अनुमोदन के संबंध में अग्रिम कार्यवाही की जा सकें।" जिसके क्रम में जोन से सूचना आज दिनांक तक अप्राप्त है।
5. प्रश्नगत भूखण्ड के दिनांक 10.09.2025 को जारी फ्री—होल्ड पट्टे के साईट प्लान एवं दिनांक 27.04.2026 को जारी संशोधन पत्र के साईट प्लान में उल्लेखित तकनीकी मापदण्ड निम्नानुसार है :—

RajKaj Ref No.: 23666104

M e-Sign

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

क्र. सं.	दिनांक 10.09.2025 को जारी फ्री होल्ड पट्टे के साईट प्लान अनुसार	दिनांक 27.04.2026 को जारी संशोधन पत्र के साईट प्लान अनुसार
1.	मानक एफएआर = 0.02 अधिकतम एफएआर = 0.04	ALL PARAMETERS AS PER PREVAILING BUILDING BYE LAWS.
2.	अधिकतम उंचाई = 9.00 मी.	

6. प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता को जारी मांग पत्र दिनांक 09.12.2025 के संदर्भ में निदेशक (वित्त) से यूओ नोट दिनांक 11.06.2025 प्राप्त हुआ है कि ''प्रस्तावित रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत मांग पत्र को संशोधित किये जोन के संबंध में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र की प्रति प्रेषित कर उच्च स्तर से प्राप्त निर्देशों के क्रम में प्रकरण को आगामी बीपीसी–बीपी की बैठक में विचारार्थ लिये जाने हेतु प्रेषित है।''
7. प्रकरण को बीपीसी–बीपी की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 में प्रस्तुत किया जाकर निदेशक (वित्त) महोदय को आगामी बैठक में आमंत्रित करते हुए प्रकरण पुनः बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।
8. **विचारणीय बिन्दु –** भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 3.4 (पूर्व में जारी एकल पट्टे के रिक्त भूखण्ड/निर्मित भवन को ध्वस्त कर नवीन निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर) के उपबिन्दु 2(ii) के अनुसार भूखण्ड के स्थल मानचित्र में अंकित एफएआर/बीएआर को मानक एफएआर/बीएआर माना जाकर अतिरिक्त प्रस्तावित बीएआर पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी लिये जाने का प्रावधान है। उक्तानुसार ही प्रकरण को भवन मानचित्र समिति की 334वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 में प्रस्तुत किया जाकर मानक बी.ए.आर. 6,366.24 व.मी. (0.30 = 0. 20 एफ.ए.आर. X 1.50) से अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. 6,216.08 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लिये जाने का निर्णय लिया जाकर दिनांक 09.12.2025 को मांग पत्र जारी किया गया।

वर्तमान में जोन द्वारा जारी संशोधन पत्र के साईट प्लान में तकनीकी मापदण्ड "ALL PARAMETERS AS PER PREVAILING BUILDING BYE LAWS" का उल्लेख है जबकि भवन विनियम–2025 की तालिका–1 के अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ नवीन प्रकरणों हेतु बीएआर 0.75 देय है।

निर्णयः– *प्रकरण में एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं चर्चा उपरान्त प्रकरण को पुनः बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।*

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

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

5. **एजेण्डा नम्बर 346.5 (16.07.2026) (जोन–11):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरणः–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 3381/3339, ग्राम–भांकरोटा कला, तहसील–सांगानेर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1672 व.मी. (सड़क मार्गाधिकार समर्पण पश्चात् जारी साईट प्लान अनुसार) 1660.23 व.मी. (कॉर्नर रेडियस पश्चात्)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	24 मी., 12 मी. व 9 मी.
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए के तहत्
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/अमिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	आवासीय (फ्लेट्स) प्रयोजनार्थ के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स बी.के. बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री बृज किशोर हिण्डाला पुत्र श्री ईश्वर राम हिण्डाला
8.	स्वामित्व एवं वाद विवाद रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार लीजडीड आवेदक के नाम जारी है। फ्री होल्ड पट्टा क्रमांक 10060 दिनांक 01.04.2026 को मैसर्स बी.के. बिल्डर्स जरिये पार्टनर श्री बृज किशोर हिण्डाला पुत्र श्री ईश्वर राम हिण्डाला के पक्ष में जारी किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार वाद–विवाद विचाराधीन नहीं है।
9.	लेखा रिपोर्ट	प्रश्नगत प्रकरण में फ्री होल्ड लीज डीड दिनांक 01.04.2026 को जारी की गई थी। प्रकरण में एकमुश्त लीज जमा है। वर्तमान में पुर्नग्रहण एवं शहरी जमा बन्दी के पेटे कोई राशि बकाया नहीं है। भूखण्ड की आरक्षित दर 9500 प्रति व.मी. है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 01.04.2026 को जारी है। अतः भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2029 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री श्रीकृष्ण, सी.ए./1999/25451
•	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	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 11.05.2026 के अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय ऊंचाई 70 मी. है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2025 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक		9.04 मी.	नियमानुसार हैं।
	सामने–I (24 mt. Wide Road)	4.50 मी.	8.38 मी.	
	सामने– II (12 मी. रोड़)	6.00 मी.	8.38 मी.	
	सामने– II (09 मी. रोड़)	6.00 मी.	8.38 मी.	
	पार्श्व–I	6.00 मी.		
2.	अधिकतम आच्छादन	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	सेटबैक क्षेत्र के अन्दर	नियमानुसार हैं।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

3.	अधिकतम ऊँचाई	45.04 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+9.04)	1.03 मी. (प्लिन्थ) + 4.33 मी. (स्टिल्ट) + 32.56 मी. (प्रथम से 11 तल) + 6.00 मी. (ममटी / मशीन रूम / वाटर टैंक) (42.89 मी., 0.83 मी. स्टिल्ट सहित) कुल 43.92 मीटर	0.83 मीटर अतिरिक्त प्रस्तावित स्टिल्ट की ऊचाई को कुल ऊचाई में सम्मिलित किया गया है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(02 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 11 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	कुल आवासों की संख्या	–	64	–
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	11635.6 व.मी.	नियमानुसार हैं।
7.	बी. ए. आर.	2 (3320.46 व.मी.)	4.47 (7424.96 व.मी.)	प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए. आर 4104.5 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
8.	पार्किंग	70.66 ईसीयू 69 कार + 5 स्कूटर	71.66 ईसीयू 69 कार + 8 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
9.	ग्रीन एरिया	15% (249.03 व.मी.)	15.14% (251.44 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नही है।	लागू नही है।	नियमानुसार हैं।
11.	सामुदायिक सुविधायें	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 2 प्रतिशत, अधिकतम 5 प्रतिशत	155.08 मी. (2.08%)	नियमानुसार हैं।
12.	शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधायें।	लागू नही है।	लागू नही है।	–
13.	4.3.1(iii):– निजी टेरिस का 50 प्रतिशत बी.ए.आर एवं पार्किंग	लागू है।	88.26 व.मी.	नियमानुसार हैं।
14.	4.15(v):– 10000 वर्ग मीटर से अधिक भूखंड क्षेत्रफल हेतु सिल्वर रेटिंग सर्टिफिकेट	लागू नही है।	लागू नही है।	–
15.	अनुसूची 2 के बिन्दु 6 नोट के उप–बिन्दु 4 अनुसार अतिरिक्त बी.ए.आर हेतु रहन ईकाईयां	अतिरिक्त बी.ए.आर का 15 प्रतिशत (615.67 व.मी.)	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।	नियमानुसार हैं।
16.	5.3(vi):–पुनर्गठित भूखंड पर बहुमंजिला भवन हेतु 25 प्रतिशत अतिरिक्त बेटरमेंट लेवी	लागू नही है।	लागू नही है।	–
13.	5.4.(iii):–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। (प्रत्येक फ्लैट में बालकनी प्रस्तावित की गई हैं, अतः पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नही हैं।)	–
14.	5.4(xi):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
15.	5.4(xii):–भवन में अपेक्षित सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
16.	5.4(xiii):– बहु मंजिला भवन में अग्निशमन संबंधित प्रावधान NBC के अनुसार रखे जाकर अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण पत्र	अधिवास प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
17.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नही है।	लागू नहीं है।	–

18.	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	7.5:—अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू है।	नियमानुसार हैं।
20	7.6:—सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
21.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
22.	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
24.	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
25.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
26.	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
27.	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रैम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
28.	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	—
29.	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियो में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
31	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सैस	लागू है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
32	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
33	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास मे कमरों/फ्लैट्स की संख्या	—	64 फ्लैट्स	—
34	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।	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
35	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नही है।	लेय नहीं हैं।	—
36	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
37	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक नही हैं।	लागू नहीं है।	—
38	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्ट:—** कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड की बाउंड्रीवाल निर्मित है भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड क्रमशः 24,12 एवं 9 मीटर सड़क पर स्थित है। मौके पर भूखण्ड के सामने 24 मीटर सड़क का मार्गाधिकार 23 मीटर से 21 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है। उक्त सड़क

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No. 23666104
M e-Sign

	टाइल/BT निर्मित है एवं अन्य सड़क 9.12 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 11.05.2026 संलग्न है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** विकासकर्ता द्वारा आवासीय (फ्लेट्स) प्रयोजनार्थ दिनांक 28.04.2026 को बीपास सॉफ्टवेयर पर 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. प्रश्नगत भूखण्ड का फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 01.04..2026 को जारी किया गया है। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात दिनांक 31.03.2029 तक देय होगी। 2. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 4. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा। 5. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 1660.23 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड़ जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. (3994.54 व.फी.) के बराबर क्षेत्रफल पर शुल्क लिया जाना होगा। 6. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 4.47 (7424.96 व.मी.) बी.ए.आर प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक 2 (3320.46 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 4104.5 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 7. प्रश्नगत भूखण्ड पर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. क्षेत्रफल 4104.5 व.मी. के न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल 615.67 व.मी. के बराबर क्षेत्रफल की इकाईयां प्राधिकरण को रहन रखा जाना प्रस्तावित हैं, जिनका उल्लेख जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं भवन निर्माण स्वीकृति पत्र में किया जाना प्रस्तावित है। 8. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 9. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या–5.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी। 10. भवन विनियम के 5.4(xi) के अनुसार 30.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात 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 प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय प्रस्तुत किये जाने बाबत् विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 11. भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 5.4(x) से (xiii) की सुनिश्चितता किये जाने हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने के समय आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 12. भवन विनियमानुसार अग्निशमन के प्रावधान एवं आपदा की स्थिति में मौके पर यथोचित् निकास की व्यवस्था किये जाने के संबंध में निर्धारित प्रपत्र–6 अनुसार विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में Consent to operate प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 14. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान ISC एवं UDH के आदेश दिनांक 29.05.2026 एवं इस सम्बन्ध में समय समय पर जारी आदेशों के अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

15. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 2,500 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया हैं। अतः पूर्णता प्रमाण पत्र के समय Consent to Establish प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।

16. नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 10.03.2025 के बिन्दु संख्या 01 के अनुसार परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित अधिकारियों से प्राप्त करने के बाद ही मालिकों/लाभार्थियों को कब्जा सौंपा जाएगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।

17. भवन में RPWD Act. 2016, UNCRPD Act. 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विनिर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजनों के लिए आवश्यक मापदण्ड/सुविधाओं/साईन बोर्ड/दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

18. भवन विनियम अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधान की सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

19. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान विकासकर्ता के व्यय पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

20. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखें जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

21. किसी भी स्थिति में एयरपोर्ट एन.ओ.सी. में अनुज्ञेय ऊँचाई से अतिरिक्त कोई भी उपकरण/स्थाई/अस्थाई निर्माण आदि भविष्य में नहीं किया जावेगा, जिसकी सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा की जानी होगी।

22. भवन विनियमानुसार भवन की Service Drawing भवन के पूर्णता प्रमाण पत्र आवेदन के समय प्रस्तुत कर दी जावेगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

23. भवन विनियमानुसार क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

24. भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 4 (vi) के अनुसार "भवन में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधायें केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख–रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरिंत करना होगा। उक्त सुविधाऐं केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।" अतः उक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।

25. बीपीसी–बीपी की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 में *"Fire Provisions Relating to Fire Prevention, Life Safety and Fire Protection Measures For All Types of Buildings in The State of Rajasthan-2026"* के क्रम में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में नगर निगम, जयपुर में पदस्थापित मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनुमोदन मय प्रमाणित भवन मानचित्रों की प्रति प्राप्त होने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना एवं विकासकर्ता, संबंधित वास्तुविद एवं स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्रस्तावित भवन मानचित्रों में स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.06.2026 के समस्त प्रावधानों की पालना किये जाने बाबत शपथ पत्र विकासकर्ता से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

26. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

निर्णयः– *प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No
23666104
M e-Sign

6. **एजेण्डा नम्बर 346.6 (16.07.2026) (जोन–11):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–

1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 73, 74, 75, 76, 77, 78/1035, 79, 80, 81, 86, 74/004, 75/1005, 76/1006, 77/1007, 80/1008, 800, 804, 805, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820/1, 822/2, ग्राम बगरूखुर्द एवं ठिकरिया, बगरूखुर्द लिंक रोड़, अजमेर रोड़, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय ग्रुप हाउसिंग के संशोधित मानचित्र जारी करने एवं भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढायें जाने के संबंध में।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	51922.00 व.मी. (साईट प्लान अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	30 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति– 90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	पुर्नगठन एकल पट्टे
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 भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	श्री पारस कुमार जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा. लि
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 29.02.2024 के अनुसार स्वामित्व श्री पारस कुमार जैन, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा.लि. के नाम है। मूल पत्रावली अनुसार लेय राशि जमा है। वर्तमान में फ्री होल्ड पट्टा जारी नहीं किया गया है। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा 28.12.2020 से पूर्व के निर्माण संबंधी साक्ष्य बाबत बिजली के बिल प्रस्तुत किये है। इसलिए पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है। भूखण्ड पर 70 प्रतिशत भाग पर विला निर्मित है। शेष भूमि रिक्त है एवं भूखण्ड पर आवेदक का कब्जा है। निदेशक (विधि) से प्राप्त वाद–विवाद सूची अनुसार कोई वाद–विवाद नहीं पाया गया है। इस बाबत प्रार्थी से शपथ पत्र भी ले लिया गया है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार मूल पत्रावली अनुसार लेय राशि जमा है। वर्तमान में फ्री होल्ड पट्टा जारी नहीं किया गया है। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा 28.12.2020 से पूर्व के निर्माण संबंधी साक्ष्य बाबत बिजली के बिल प्रस्तुत किये है। इसलिए पुर्नग्रहण शुल्क लेय नहीं है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	प्रथम लीजडीड दिनांक 28.12.2010 से 10 वर्ष द्वितीय लीजडीड दिनांक 04.06.2021 से 7 वर्ष पूर्व में जारी भवन निर्माण स्वीकृति (एकल भूखण्ड की) राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.05.2021 अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 01.09.2021 तक प्रभावी है। जारी भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक 27.10.2021 अनुसार भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि दिनांक 04.06.2028 तक है।

RajKaj Ref No.:
23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री तुषार सोगानी, सी.ए. / 2000 / 26333

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः–

• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.10.2023 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.10.2031 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020 अनुसार	भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 245वीं बैठक दिनांक 07.09.2021 में प्रस्तुत अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार (भवन विनियम–2020 के अनुसार)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने–I (60 mt. wide road)	12.0 मी.	12.0 मी.	12.0 मी.	
	पार्श्व–I	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.	
	पार्श्व–II	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.	
	पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	9.0 मी.	
2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत	36.78 प्रतिशत	38.19 प्रतिशत (19832.85 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	57 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (30X1.5+12) भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.10.2023 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.10.2031 तक है।	**विलाज हेतु** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 6.00 मी. (भूतल + 1 तल) + 2.7 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 9.15 मी. **रिटेल** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 9.00 मी. (भूतल + 2 तल) + 4.2 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 13.65 मी. **ब्लॉक–5 (बयां)** 0.50 मी. (प्लिन्थ) +44.25 मी. (भूतल + 14 तल)+ 5.00 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 49.75 मी. **क्लब** 0.60 मी. (प्लिन्थ)+ 12.00 मी. (भूतल + 2 तल)	**टाईप–सी, टाईप–सी 1 एवं टाईप–डी** 0.45 मी. (प्लिन्थ) + 6.00 मी. (भूतल + 1 तल) + 2.7 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 9.15 मी. **रिटेल एवं स्टूडियों** 0.60 मी. (प्लिन्थ) + 18.00 मी. (भूतल + 5 तल) + 4.65 मी. (मशीन रूम / ममटी / वाटर टैंक) कुल 23.25 मी. **क्लब** पूर्व अनुमोदित मानचित्रानुसार	प्रकरण में पूर्व अनुमोदित विलाज, क्लब को यथावत रखते हुये बयां ब्लॉक एवं ई.डब्लू.एस. / एलआईजी ब्लॉक को विलोपित करते हुये उनके स्थान पर टाईप–सी, सी–1, डी विलाज प्रस्तावित किये गये है तथा रिटेल ब्लॉक में संशोधन / विस्तार प्रस्तावित किया गया है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	**विला** (भूतल + 1 तल) **रिटेल** (भूतल + 2 तल) **क्लब** (बेसमेन्ट+ भूतल+ 2) **बयां ब्लॉक** (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 14 तल)	टाईप–सी, टाईप–सी 1 एवं टाईप–डी (भूतल + 1 तल) रिटेल एवं स्टूडियों (भूतल + 5 तल)	–
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	54724.29 व.मी.	43536.43 व.मी.	–
6.	बी. ए. आर.	2.00	0.911	0.78	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref No
23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

		(103844.60 व.मी.) (प्रोत्साहन बीएआर देय नहीं है।)	(47301.41 व.मी.)	(40655.75 व.मी)	
7.	पार्किंग	–	494 ईसीयू 385 कार + 327 स्कूटर	390 ईसीयू 293 कार + 293 स्कूटर	समिति स्तर से निर्णय किया जाना हैं।
8.	ग्रीन एरिया	7788.34 व.मी. (15%)	7804.28 व.मी. (15.03%)	7804.28 व.मी. (15.03%)	नियमानुसार हैं।
9.	सार्वजनिक सुविधायें (भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(v))	न्यूनतम 2 प्रतिशत एव अधिकतम 5 प्रतिशत	2.76% (1309.81 व.मी.)	2.76% (1309.81)	नियमानुसार हैं।
10.	व्यावसायिक (रिटेल) भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.1 (य)(vi)	अधिकतम 5 प्रतिशत (न्यूनतम बी.ए.आर का 1 प्रतिशत (478.19 व.मी) या 1000 व.मी. जो भी कम हो)	1.01% (483 व.मी.)	1.01% (483 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
11.	आवासों की संख्या	–	197 विला 224 फ्लैट्स 16 EWS/LIG	213 विला 70 स्टूडियो	–
12.	10.3.2–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी या डबल हाईट टैरेस) नविवि के आदेश दिनांक 29.11.2022 अनुसार बहुमंजिला आवासीय भवनों डबल हाईट टैरेस (दो ओर खुली हुई) अथवा बालकनी होने पर पृथक से क्षरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं हैं।		–
13.	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 हैं।		–
14.	10.3.2(x)भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।		–
15.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।		नियमानुसार हैं।
16.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
17.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में STP प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
18.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।			
19.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
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 हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।		नियमानुसार हैं।
21.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।		नियमानुसार हैं।
22.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।		–

RajKaj Ref No.: 23666104

M e-Sign

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

		का 10 प्रतिशत		
23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
24.	12.1.18 –पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
25.	14 –विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार 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।	शपथ पत्र प्रस्तुत 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।	शपथ पत्र प्रस्तुत हैं।	–
28.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयो के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू हैं।	विकासकर्ता द्वारा 2/3 आवंटियों की सहमति एवं ब्लॉक 5 (बयां ब्लॉक) के आवंटियों की एनओसी प्रस्तुत की है।
29	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास मे कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	213 विला 70 स्टूडियो	–
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।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	–
33	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व श्रम विभाग में जमा की रसीद प्रस्तुत करनी होगी।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
34	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
35	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	525.71 व.मी.	विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG का प्रस्ताव Split location पर 199.73 व.मी. का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। (विकासकर्ता द्वारा बहुमंजिला ब्लॉक को हटाने से आवश्यक EWS/LIG क्षेत्रफल 332.28 व.मी. कम होने के कारण प्रस्तावित क्षेत्रफल पर 525.71 व.मी. के स्थान पर 193.43 व.मी. EWS/LIG आवश्यक है।)	नियमानुसार हैं।
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

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

विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया हैः– *"प्रस्तावित संशोधित परियोजना में आवश्यक 193.43 वर्ग मीटर बिल्ट अप एरिया के लिए, सिद्धा आश्रय AHS परियोजना में 2 EWS एवं 3 LIG फ्लैट्स कुल क्षेत्रफल 199.73 वर्ग मीटर के कुल 5 फ्लैट्स, जविप्रा को उपलब्ध करवाने हेतु फ्लैट नंबर बीपीसी में दे दिए हैं, जिनका विक्रय एग्रीमेंट बीपीसी में सबमिट कर दिए हैं। हमारे प्रस्तावित संशोधित मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् एवं अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व इन प्रस्तावित 5 फ्लैट्स के स्थान पर स्प्लिट लोकेशन पर किसी अन्य परियोजना में इतने ही एरिया के EWS/LIG जविप्रा को उपलब्ध करवा दिए जायेंगे।"*
उक्त के क्रम में विकासकर्ता द्वारा एग्रिमेन्ट टू सेल प्रस्तुत किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

14.	**मौका रिपोर्टः–** पूर्व मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर 70 प्रतिशत भाग पर विला निर्मित है। शेष भूमि रिक्त है एवं भूखण्ड पर आवेदक का कब्जा है। भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 17.10.2023 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 16.10.2031 तक है।
15.	**प्रकरण के तथ्यः–**
	1. भूखण्ड़ पर सर्वप्रथम समूह आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु बीपीसी–बीपी की 113वीं बैठक दिनांक 21.10.2011 में प्रस्तुत कर दिनांक 19.12.2011 को भवन मानचित्र जारी किये गये। तत्पश्चात समय–समय पर संशोधित भवन मानचित्रों को बीपीसी–बीपी की 167वीं बैठक दिनांक 18.11.2014, 173वीं बैठक दिनांक 18.05.2015 तथा 174वी बैठक दिनांक 13.07.2015 में प्रस्तुत किये गये। 2. पूर्व में परियोजना नें प्रस्तावित एफ.ए.आर. हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के 882.92 व.मी. के आवास Split location मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा.लि. के खसरा नम्बर 1407,1408, 1413, 1414, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर अर्फोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत प्रस्तावित किये गये थे। तत्समय Split location पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का निर्माण पूर्ण नहीं था। अतः मूल परियोजना के ब्लॉक 5 में 10 आवास (सामान्य प्रकृति के) 917.83 व.मी. में रहन रखा गया हैं। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के समस्त आवासों को आवंटन हेतु जोन को संभलवाया जा चुका हैं। 3. उपरोक्त अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से 44.75 मीटर ऊँचाई की स्वीकृति प्राप्त कर, ई.डब्ल्यू.एस./एल. आई.जी. के आवासों की सुनिश्चिता पश्चात एवं समस्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात दिनांक 24.06.2016 को (बेसमेन्ट + स्टिल्ट + 14 मंजिल) + विला टाईप–ए (भूतल + 1 मंजिल) + विला टाईप–बी (भूतल+1 मंजिल) + क्लब हाउस (भूतल+3 मंजिल) विला के जारी किये गये। 4. विकासकर्ता द्वारा भवन निर्माण अवधि बढ़ाने हेतु दिनांक 05.04.2021 को किये गये निवेदन के क्रम में दिनांक 22.07.2021 अनुसार भवन निर्माण अवधि में 1 वर्ष 6 माह तक की छूट अर्थात दिनांक 01.09.2021 तक दी गई। 5. तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किये जाने पर आवश्यक ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास मूल भूखण्ड़ पर ही प्रस्तावित किये गये थे। जिससे परियोजना का बी.ए. आर. 525.71 व.मी. कम होकर 47301.41 व.मी. होता हैं एवं शेष अन्य पैरामीटर्स यथा सकल निर्मित क्षेत्र, पार्किंग, भू–आच्छादन आदि में आंशिक परिवर्तन होता हैं, शेष अन्य मानदण्ड यथा व्यावसायिक, क्लब, भवन की ऊँचाई आदि पूर्वानुसार ही रखें गये थे। 6. प्रकरण भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 245वीं बैठक दिनांक 07.09.2021 में रखा जाकर मानचित्र स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया था। जिसके क्रम में दिनांक 27.10.2021 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन कर मानचित्र जारी किये गये। 7. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 10.01.2026 को BPAS पर संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। 8. तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.04.2026, दिनांक 29.05.2026 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में रिटेल एरिया, पूर्व अनुमोदित मानचित्र में दर्शित ब्लॉक 5 बया एवं ईडब्ल्यूएस/एलआईजी ब्लॉक को हटाते हुये टाईप सी, टाईप सी 1 तथा टाईप डी नवीन विला प्रस्तावित करते हुये संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन करने एवं बढ़ी हुयी समयावधि सहित संशोधित नक्शो का अनुमोदन करने का निवेदन किया गया है। 9. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 344वीं बैठक दिनांक 08.06.2026 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिए गए :– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। बैठक के दौरान विकासकर्ता भी उपस्थित रहें एवं विकासकर्ता द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत परियोजना पूर्णतः रेरा रजिस्टर्ड नही है। साथ ही उक्त परियोजना का विभिन्न चरणों में रेरा के अन्तर्गत पंजीकरण करवाया गया है। अतः उक्त के क्रम में*

RajKaj Ref No.:
23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

विचार विमर्श पश्चात् समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गये :–

1. प्रश्नगत परियोजना मे रेरा मे पंजीकृत प्रोजेक्ट की सूचना विकासकर्ता से प्राप्त किये जाने हेतु विकासकर्ता को सूचित किया जावें।
2. पूर्व स्वीकृत परियोजना में वर्तमान में प्रस्तावित संशोधन से प्रभावित आवंटियों द्वारा जमा करवाई गई राशि के रिफण्ड/समायोजन के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को सूचित किया जावें।

उक्तानुसार विकासकर्ता से प्रतिवेदन प्राप्त होने पर तदानुसार प्रकरण को पुनः आगामी बैठक में रखा जावें।

10. बीपीसी–बीपी के निर्णयानुसार विकासकर्ता द्वारा दिनांक 23.06.2026 को समिति निर्णय के क्रम प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया गया है:–

उपरोक्त विषयान्तर्गत निवेदन है कि मैसर्स सिद्धा इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा0 लि० द्वारा उपरोक्त भूमि का ग्रुप हाउसिंग पटटा जयपुर विकास प्राधिकरण से कुल भूमि 51922.30 वर्गमीटर भूमि का प्राप्त किया था। जिस पर सिद्धा आगंन प्रोजेक्ट फेजेज में विकसित किया जा रहा है।

उक्त प्रोजेक्ट के नक्शे बी. पी. सी. (बी. पी.) जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की मीटिंग संख्या 167 दिनांक 18.11.2014 में स्वीकृत कर रिलीज पत्र क्रमांक डी–1452 दिनांक 24.06.2016 द्वारा जारी किये गये थे। इस प्रोजेक्ट के कुछ भू भाग पर इन जारी किये गये नक्शों के अनुसार इस योजना में विला टाइप A –29 एवं विला टाइप बी – 60, कुल 89 विला रेरा एप्लीकेबल होने से पहले के अनुमोदित एवं कम्पलीट है। तत्पश्चात उक्त प्रोजेक्ट के संशोधित नक्शे बी. पी. सी. (बी. पी.) जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की मीटिंग संख्या 245 दिनांक 07.09.2021 में अनुमोदित किये गये थे व पत्र कमाकं – D–1403 दिनांक 27.10.2021 द्वारा जारी किये गये थे। एवं रेरा आने के बाद इन अनुमोदित नक्शो में शेष भू भाग पर विकसित किये जाने वाले विला टाइप C को दो फेसेस हैप्पीविल्ले फेज I (RAJ/P/2021/1753) एवं हैप्पीविल्ले फेज II (RAJ/P/2022/2024) नाम देकर अनुमोदित करवा कर रेरा रजिस्ट्रेशन करवाया गया। विला टाइप A –1 एवं नए विला A को सिद्धा आँगन फेज V (RAJ/P/2021/1722) नाम से रेरा रजिस्ट्रेशन करवाया गया। इस हेतु वर्तमान अनुमोदित नक्शों की प्रति पर रेरा फेजेज, रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर सहित कलरिंग किया हुआ संलग्न है। Highrise बिल्डिंग बया ब्लॉक का रजिस्ट्रेशन रेरा लागु होने के समय से ही अलग से किया हुआ है जिसका रैरा रजिस्ट्रेशन सिद्धा आँगन फेज IV (बया) के नाम से व रेरा नंबर RAJ/P/2017/088 है। वर्तमान प्रस्तावित संशोधन में इस रेरा पंजीकृत प्रोजेक्ट 14 मंजिला बया Block के स्थान पर 12 डुप्लेक्स विला प्रस्तावित है, जिससे अन्य रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्टस के कॉमन एरिया, सर्कुलेशन एरिया, पार्किंग एवं ग्रीन एरिया पर कोई प्रभाव नहीं पड़ रहा है। इस सन्दर्भ में पूर्व में अनुमोदित नक्शों एवं वर्तमान प्रस्तावित नक्शो की तुलनात्मक शीट व इस फेज का रेरा रजिस्ट्रेशन की प्रति संलग्न है। इस अलग से रेरा रजिस्टर्ड बया ब्लॉक में कुल अनुमोदित 224 फ्लेटस थे जिसमे कुल 94 फ्लेटस की बुकिंग ली गई थी जिसके लिए रेरा की त्रैमासिक रिपोर्ट (QPR) दिसंबर 2017 संलग्न है। लेकिन बाजार की परिस्थितियों एवं आवंटियों द्वारा लगातार ड्रास्टिक कैंसलेशन करवाने की वजह से इस बया ब्लॉक का निर्माण किया जाना संभव नहीं हो पाया, अतः आवंटियों को बताया कि या तो वे बुकिंग अमाउन्ट वापस प्राप्त कर ले अथवा कम्पनी द्वारा इस प्रोजेक्ट के पास ही स्थित कम्पनी के ही अन्य मल्टी स्टोरी बिल्डिंग प्रोजेक्ट में अन्य फ्लेट ले लें व उनके द्वारा जमा करवाई गई राशि अन्य ब्लॉक के फ्लेट में समायोजित कर दी जायेगी। जिसके दहत जो भी आवंटी अन्य प्रोजेक्ट में फ्लेट लेना नहीं चाहता उसकी बुकिगं राशि व ब्याज इत्यादि की गणना करते हुए आवंटीयों को लौटा दी गई, जो संलग्न रेरा की त्रैमासिक रिपोर्ट (QPR) मार्च 2023 के अनुसार शेष आवंटी 30 थे। इन शेष 30 आवंटियों का विवरण पत्र विस्तृत रूप से संलग्न कर निवेदन है कि इस दिनांक के बाद हमारे द्वारा समय समय पर जो आवंटी संपर्क करने पर आये उनको उनकी राशि लौटा कर उनसे अनापत्ति पत्र प्राप्त कर लिए, जो 24 आवंटी है, जिनकी अनापत्ति पत्र प्रति संलग्न है। इस प्रकार जो बाकी आवंटी हमारे ऑफिस में नहीं आ पाए उनकी संख्या आज दिनांक में सिर्फ 6 आवंटी है उनसे संपर्क किया जा रहा है उनको भी उनकी जमा राशि संशोधित नक्शे जारी करने से

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

पूर्व लौटा दी जावेगी। इस संदर्भ में इस आशय का भी शपथ पत्र, बी. पी. सी. (बी. पी). जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर को सबमिट कर दिया गया है।

अतः इस अलग से रेरा रजिस्टर्ड प्रोजेक्ट बया ब्लॉक, जिसमे 224 फ्लैट्स के स्थान पर सिर्फ 12 डुप्लेक्स विला प्रस्तावित कर संशोधित नक्शे अनुमोदन हेतु विचारणीय हैं, के नक्शे अनुमोदित करवाने कि कृपा करे। बचे हुए केवल 6 आवंटियों को रिफंड करके उनसे अनापत्ति पत्र प्रस्तावित संशोधित नक्शे अनुमोदित किये जाने पर, जारी करने से पूर्व प्रस्तुत कर देंगे के बाबत हमारे शपथ पत्र को स्वीकार कर, बढ़ी हुयी समयावधि सहित संशोधित नक्शो का अनुमोदन करवाने की कृपा कर अनुग्रहित करें।

11. तत्पश्चात प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिये गये :—
   1. समिति द्वारा परियोजना में पूर्व स्वीकृत मल्टीस्टोरी ब्लॉक में आवंटित 6 फ्लेटधारियों की सहमति एवं मल्टीस्टोरी ब्लॉक के सम्पूर्ण फ्लेटधारियों की जमा राशि लौटाये जाने के संबंध में दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को सूचित किया जावें।
   2. रेरा के अन्तर्गत पंजीकृत सम्पूर्ण परियोजना के 2/3 (दो तिहाई) आवंटियो से परियोजना के कॉमन एरिया/सुविधाओं में संशोधन/विस्तार हेतु सहमति प्राप्त की जावें।
   3. परियोजना में पूर्व अनुमोदित ईडब्ल्यूएस ब्लॉक एवं वर्षा जल संग्रहण संरचना (RWHP) के समीप स्थित कुल 13 विला के आवंटियों से सहमति प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता को सूचित किया जावें।

   उपरोक्तानुसार सूचना प्राप्त होने पश्चात् प्रकरण का परीक्षण कर बीपीसी–बीपी की आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावें।

12. विकासकर्ता द्वारा दिनांक 15.07.2026 को प्रतिवेदन प्रस्तुत कर समिति निर्णय के क्रम में अण्डरटेकिंग प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया हैः—
   1. यह कि हमारी कम्पनी मैसर्स सिद्धा इन्फरा जेक्ट्स प्रा. लि. द्वारा खसरा नम्बर 73, 74, 74/1004, 75, 75/1005, 76, 76/1006, 77, 77/1007, 78/1035, 79, 80, 80/1008, 81, 86 ग्राम बगरूखुर्द एवं खसरा नम्बर 800, 804, 805, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820/1, 822/2 ग्राम ठिकरिया, बगरूखुर्द लिंक रोड़, अजमेर रोड़, जयपुर पर सिद्धा आगंन प्रोजेक्ट विकसित किया जा रहा है।
   2. यह कि उक्त प्रोजेक्ट के नक्शे बी. पी. सी. (बी. पी.) जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की मीटिंग संख्या 245 दिनांक 07.09.2021 में अनुमोदित किये गये थे व पत्र क्रमाकं – D– 1403 दिनांक 27.10.2021 द्वारा जारी किये गये थे।
   3. यह कि उक्त जारी किये गये नक्शों के अनुसार इस योजना में विकसित किये जाने वाले मल्टी स्टोरी ब्लॉक, बया ब्लॉक का रैरा रजिस्ट्रेशन नं. Raj/P/2017/088 है। इस ब्लॉक में कुल अनुमोदित 224 फ्लेटस में से 94 फ्लेटस की बुकिंग की गई थी। उक्त सभी आवंटीयो को सूचीत कर जो भी आवंटी अन्य प्रोजेक्ट में फ्लेट लेना नहीं चाहता उसकी बुकिगं राशि व ब्याज इत्यादि की गणना करते हुए आवंटीयो को लौटा दी गई, जो रेरा की त्रैमासिक रिपोर्ट (QPR) मार्च 2023 के अनुसार शेष आवंटी 30 थे, उनसे अनापत्ति पत्र प्राप्त कर लिए है।
   4. वर्तमान स्वीकृत परियोजना में कुल 108 विला हैं जिनमे से 98 विला अभी तक बिके हुए है। इनके दो तिहाई 66 आवंटियों से अनापत्तिं पत्र प्राप्त कर बीपीसी में सबमिट कर दिए हैं।
   5. प्रस्तावित संशोधित परियोजना में आवश्यक 193.43 वर्ग मीटर बिल्ट अप एरिया के लिए, सिद्धा आश्रय AHS परियोजना में 2 EWS एवं 3 LIG फ्लैट्स कुल क्षेत्रफल 199.74 वर्ग मीटर के कुल 5 फ्लैट्स, जविप्रा को उपलब्ध करवाने हेतु फ्लैट नंबर बीपीसी में दे दिए हैं, जिनका विक्रय एग्रीमेंट बीपीसी में सबमिट कर दिए हैं। हमारे प्रस्तावित संशोधित मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् एवं अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व इन प्रस्तावित 5 फ्लैट्स के स्थान पर स्प्लिट लोकेशन पर किसी अन्यं परियोजना में इतने

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

	ही एरिया के EWS/LIG जविया को उपलब्ध करवा दिए जायेंगे।''
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. भवन विनियम 2025 के विनियम संख्या 3.4 (7) में निम्नानुसार प्रावधान है:—'' *पूर्व मे निर्मित भवन में संशोधन / विस्तार चाहे जाने पर तत्समय प्रचलित नियमों/ प्रावधानो के आधार पर ही भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी होगी। यदि पूर्व मे निर्मित भवन में वर्तमान भवन विनियम के अनुसार संशोधन/ विस्तार प्रस्तावित हो तो समस्त प्रावधान इन विनियम के अनुसार ही रखे जाने होगें।''* प्रकरण में पूर्व में दिनांक 27.10.2021 को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन कर मानचित्र जारी किये गये थे। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत मानचित्रों में रिटेल एरिया, पूर्व अनुमोदित मानचित्र में दर्शित ब्लॉक 5 बया एवं ईडब्ल्यूएस/एलआईजी ब्लॉक को हटाते हुये टाईप सी, टाईप सी 1 तथा टाईप डी नवीन विला प्रस्तावित करते हुये संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन करने एवं बढ़ी हुयी समयावधि सहित संशोधित नक्शो का अनुमोदन करने का निवेदन किया गया है। 2. प्रस्तावित पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 के अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्ड़ों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 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. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान ISC एवं UDH के आदेश दिनांक 29.05.2026 एवं इस सम्बन्ध में समय समय पर जारी आदेशों के अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा। 6. भूखण्ड़ का क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल का शुद्विकरण एव रिसाईकिलींग हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/3/2020 पार्ट—I दिनांक 07.09.2021 के अनुसार भूखण्ड़ पर प्रावधान किये जाने होगें, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 7. प्रस्तावित योजना का सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर से अधिक हैं। अतः अपशिष्ट जल के शुद्विकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी व फ्लशिंग आदि उपयोग में लिया जाना होगा, इस आशय का शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जाम होगी। 8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 दिनांक 29.11.2022 के अंनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 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. प्रकरण आवासीय प्रयोजनार्थ राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगूलेशन) एक्ट एवं रूल्स 2017 (यदि परियोजना रेरा में पंजीकृत हैं अथवा नया पंजीकृत किया जाना हैं तो) से संबंधित नियमों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी एवं उक्त शर्त का उल्लेख स्वीकृति पत्र में किया जाना होगा। 11. पूर्व में Split location पर प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की सूचना जोन से प्राप्त की जानी हैं। 12. पूर्व में योजना के एम्पनैल्ड वास्तुविद द्वारा परियोजना का आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था जिसे बीपीसी के निर्णयानुसार मान्य नहीं बताया गया था। अतः विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार प्राप्त किया जाना होगा। 13. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाऐं तैयार किये जाने की कार्यवाही जोन/अभियांत्रिकी

RajKaj Ref No.:
23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

शाखा द्वारा सुनिश्चित की जानी होगी।

14. विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि *वर्तमान स्वीकृत परियोजना में कुल 108 विला हैं जिनमे से 98 विला अभी तक बिके हुए है। इनके दो तिहाई 66 आवंटियों से अनापत्ति पत्र प्राप्त कर बीपीसी में सबमिट कर दिए हैं।* जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

15. विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि *यह कि उक्त जारी किये गये नक्शों के अनुसार इस योजना में विकसित किये जाने वाले मल्टी स्टोरी ब्लॉक, बया ब्लॉक का रैरा रजिस्ट्रेशन नं.* Raj/P/2017/088 *है। इस ब्लॉक में कुल अनुमोदित 224 फ्लेटस में से 94 फ्लेटस की बुकिंग की गई थी। उक्त सभी आवंटीयो को सूचीत कर जो भी आवंटी अन्य प्रोजेक्ट में फ्लेट लेना नहीं चाहता उसकी बुकिंग राशि व ब्याज इत्यादि की गणना करते हुए आवंटीयो को लौटा दी गई, जो रेरा की त्रैमासिक रिपोर्ट (QPR) मार्च 2023 के अनुसार शेष आवंटी 30 थे, उनसे अनापत्ति पत्र प्राप्त कर लिए है।* जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

16. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

17. **विचारणीय बिन्दुः–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों में 494 ईसीयू अनुमोदित किये गये थे। जबकि वर्तमान में आवेदनक द्वारा परियोजना में ब्लॉक विलोपित करते हुए 390 ईसीयू प्रस्तावित किये गये है। जो कि वर्तमान प्रस्तावित बीएआर के अनुरूप है। भवन विनियम 2020 के विनियम संख्या 5.4.(4) (ii) (ड़) नवीन :–(ड़) *"अनुसार इन विनियमों के तहत पूर्व में निर्मित भवन का विस्तार चाहे जाने पर पूर्व स्वीकृत सुविधा क्षेत्र, पार्किंग आदि को यथावत रखा जावे तथा परियोजना में प्रस्तावित अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु वर्तमान नवन विनियमों के तहत अतिरिक्त सुविधा क्षेत्र, पाकिंग आदि रखे जावेंगे।"* का उल्लेख है। अतः प्रकरण में आवेदन द्वारा प्रस्तावित पार्किंग में प्रस्तावित संशोधन को अनुज्ञेय किये जाने अथवा नहीं के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
2. विकासकर्ता द्वारा पूर्व स्वीकृत क्लब एवं विला के समीप प्रस्तावित ग्रीन एरिया के स्थान में परिवर्तन किया गया है। जिसे उक्त विनियम के क्रम में समिति द्वारा अनुज्ञेय किये जाने अथवा नहीं के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में अनुमोदित मानचित्रों में रिटेल ब्लॉक के समीप Area For Future Development अंकित किया गया था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा उक्त रिटेल ब्लॉक का विस्तार/संशोधन करते हुये भूतल पर रिटेल एवं उपरी चार तलों पर स्टूडियों अपार्टमेंट प्रस्तावित किये गये है। जिन्हें उपरोक्त बिन्दु में अंकित भवन विनियमानुसार प्रस्तावित संशोधन को अनुज्ञेय किये जाने अथवा नहीं के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
4. पूर्व जारी निर्माण स्वीकृति दिनांक 27.10.2021 के अनुसार परियोजना के दक्षिण–पूर्व भाग में ई.डब्लू.एस. हेतु आरक्षित ब्लॉक पर प्रस्तावित 16 ईकाईयों का निर्माण राज्य सरकार के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसा मूल परियोजना की जारी भवन अनुज्ञा की दिनांक से 30. माह में किया जाना आवश्यक था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित ई.डब्लू.एस/एलआईजी ब्लॉक के स्थान पर नवीन विला प्रस्तवित किये गये है एवं आवश्यक ई.डब्लू.एस/एलआईजी क्षेत्रफल 193.43 व.मी. के प्रस्ताव Split Location पर प्रस्तावित किये जाने हेतु अण्डटेकिंग प्रस्तुत की गयी है। उक्त को अनुज्ञेय किये जाने अथवा नहीं के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
5. विकासकर्ता द्वारा पूर्व में अनुमोदित एफ.ए.आर. की एवज में लेय ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी हेतु 525.71 व. मी. के आवासों का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा एक बहुमंजिलें ब्लॉक को हटाकर उसके स्थान पर विलाज का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया जिससे पूर्व में प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. (525.71 व.मी.) आवश्यक से अधिक (332.28 व.मी.) होता हैं। अतः वर्तमान में प्रस्तावित बी.ए.आर. की एवज में लेय ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. (525.71 व.मी.) में पूर्व के आवश्यक से अधिक (332.28 व.मी.) को समायोजित किये जाने पश्चात 193.

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

	43 व.मी. ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के प्रस्ताव बाबत विकासकर्ता द्वारा अंडरटेकिंग प्रस्तुत की गयी हैं जिसे अनुज्ञेय किये जाने अथवा नहीं के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– बैठक के दौरान आवेदक स्वयं उपस्थित रहे। प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं विचारणीय बिन्दुओं के क्रम में निम्न निर्णय लिये गये:–

1. विचारणीय बिन्दु संख्या 1 के क्रम में प्रकरण में पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में रिटेल एरिया (संशोधित / विस्तार) एवं ब्लॉक 5 (बयाँ) एवं ईडब्ल्यूएस / एलआईजी ब्लॉक को हटाते हुये टाईप सी, टाईप सी 1 तथा टाईप डी नवीन विला प्रस्तावित किये गये है। उक्त नवीन प्रस्ताव में प्रस्तावित पार्किंग भवन विनियमों के अनुरूप है। अतः आवेदक द्वारा सम्पूर्ण परियोजना में पार्किंग में प्रस्तावित संशोधन को स्वीकृत किया गया।
2. विचारणीय बिन्दु संख्या 2 के क्रम में आवेदक द्वारा परियोजना में प्रस्तावित ग्रीन एरिया का कुल क्षेत्रफल पूर्व स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार रखते हुए कुछ स्थान पर ही स्थान में परिवर्तन के दृष्टिगत उक्त संशोधन को स्वीकृत किया गया।
3. विचारणीय बिन्दु संख्या 3 के क्रम में प्रस्तावित संशोधन / विस्तार का पुनः परीक्षण करने के उपरान्त प्रकरण पुनः बीपीसी (बीपी) की आगामी बैठक में रखा जावें।
4. विचारणीय बिन्दु संख्या 4 के क्रम में आवेदक द्वारा सम्पूर्ण परियोजना के पेटे Spilt Location पर प्रस्तावित EWS/LIG के प्रस्ताव को स्वीकृत किया गया। परन्तु पूर्व में प्रस्तावित 16 EWS/LIG ईकाईयों का निर्माण निर्धारित समयावधि के पश्चात् भी नहीं किये जाने के दृष्टिगत उक्त बाबत लेय शास्ति हेतु राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावें एवं उक्त के दृष्टिगत पूर्व में प्रस्तावित EWS/LIG ब्लॉक के स्थान पर प्रस्तावित नवीन विला को राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने तक स्थगित रखे जाने का निर्णय लिया गया।
5. विचारणीय बिन्दु संख्या 5 के क्रम मे आवेदक द्वारा मूल परियोजना में प्रस्तावित EWS/LIG का स्थानांतरण करते हुये Split Location पर प्रस्तावित EWS/LIG को स्वीकृत किये जाने का निर्णय किया गया है।

उपरोक्तानुसार एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
23666104
M e-Sign

7. **एजेण्डा नम्बर 346.7 (16.07.2026) (जोन–12):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:–		
1	भूखण्ड का विवरण	खसरा संख्या 782 व 783, ग्राम–भांकरोटा कलां, तहसील–सांगानेर, जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7038.77 व.मी. (8418.38 व.ग.) (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार)
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	80 फीट
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार ग्राम भांकरोटा कलां के खसरा नम्बर 784 व 785 में क्षेत्रफल 9065.56 वर्गगज (संस्थानिक) एकल पट्टा दिनांक 19.05.2015 को मरूधरा शिक्षण संस्थान जरिये उपाध्यक्ष श्री पीराराम पुत्र श्री सोनाराम के नाम से जारी किया गया।
5	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6	परियोजना–समूह आवास / मुख्यमंत्री जन आवास योजना / फ्लैट्स / स्टूडियों अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक / होटल / मिश्रित उपयोग / वेयर हाउस / रिसोर्ट / मोटल / पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	मरूधरा शिक्षण संस्थान जरिये अध्यक्ष श्री भागीरथ सिंह ढाका
8	स्वामित्व व वाद विवाद रिपोर्ट	जोन के यूओ नोट दिनांक 01.07.2026 के अनुसार स्वामित्व ग्राम भांकरोटा कलां के खसरा नम्बर 782 व 783 में क्षेत्रफल 9065.56 वर्गगज (संस्थानिक) एकल पट्टा दिनांक 19.05.2015 को मरूधरा शिक्षण संस्थान जरिये उपाध्यक्ष श्री पीराराम पुत्र श्री सोनाराम के नाम से जारी किया गया तथा जोन की विधिक शाखा से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार कोई प्रकरण न्यायालय में दर्ज नहीं होना बताया है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में लीजडीड दिनांक 19.05.2015 को जारी किया गया है। प्रकरण में एक मुश्त लीज राशि जमा है। निर्माण नही होने की स्थिति में पुर्नग्रहण शुल्क राशि रू. 2,13,275/– लेय है। जोन के यूओ नोट दिनांक 01.07.2026 के अनुसार जविप्रा से जारी लीजडीड दिनांक 19.05.2015 में उल्लेखित बिन्दु संख्या 5 के अनुसार पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष में भूखण्ड पर भवन निर्माण कराया जावेगा का उल्लेख किया हुआ है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन के यूओ नोट दिनांक 01.07.2026 के अनुसार जविप्रा से जारी लीजडीड दिनांक 19.05.2015 में उल्लेखित बिन्दु संख्या 5 के अनुसार पट्टा विलेख की तारीख से 7 वर्ष में भूखण्ड पर भवन निर्माण कराया जावेगा का उल्लेख किया हुआ है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा / सीए / 2009 / 45196

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम–2025 अनुसार	
• 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	CCZM-2023 अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय उंचाई 57.77 मीटर है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्र अनुसार / भवन विनियम 2025 अनुसार	बीपीसी–बीपी की 342वीं बैठक दिनांक 04.05.2026 में प्रस्तुत प्रस्तावानुसार	संशोधित साईट प्लान अनुसार आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1	सेटबैक				
		सामने–I (80 फीट सड़क)	12.19 मी.	12.19 मी.		

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

		पार्श्व–I	9.14 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–II	9.14 मी.	9.14 मी.	
		पीछे	9.14 मी.	9.14 मी.	
	2	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (2815.50 व.मी.)	22.83 प्रतिशत (1531.10 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3	अधिकतम ऊँचाई	48.19 मीटर (भवन विनियमानुसार) सड़क की चौडाई का 1.5 गुणा + अग्र सेटबैक 24 मी. X 1.5 + 12.19 CCZM 2023 अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय उचाई 57.77 मीटर है	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 19.50 (भूतल + 4 तल) + 7.75 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 28.45 मी.	नियमानुसार है।
	4	कुल तलों की संख्या	–	भूतल + 4 तल	–
	5	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	8318.60 व.मी.	–
	6	बी. ए. आर.	(1.33 एफएआर X 1.5 X7038.77) (14042.34 व.मी.)	1.03 (7291.30 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	7	ग्रीन एरिया	15% (1055.81 व.मी.)	20.13% (1417.10 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	8	पार्किंग	79.25 ईसीयू 4.95 बस + 44.57 कार + 59.43 स्कूटर	80 ईसीयू 05 बस + 45 कार + 60 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
	9	5.4.(iii):–क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु	लागू नहीं हैं।	–
	10	5.4(xi):– 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 हैं।	–
	11	5.4(xii):–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 हैं।	–
	12	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	–
	13	8.3(i):–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	14	7.5:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	मानचित्रों में WTP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	15	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	लागू नही है।	–
	16	8.2:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
	17	8.5.0(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	18	6.14(xxi):–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	19	6.14(xxvii) के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित मानचित्रों में 10 प्रतिशत आगन्तुक पार्किंग के स्थान पर E.V Charging Facility का प्रावधान दर्शाया गया है।	उक्त प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय हैं.

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

					जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
	20	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	21	6.14(v):—E.V Charging Facility	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	22	9—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प /शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	23	15(v):—Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण—पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	24	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	25	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन /विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3 तक) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
	26	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	27	रेरा में पंजीकरण	लागू नही है।	लागू नहीं हैं।	—
	28	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	29	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/— प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	30	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय नहीं हैं।	—
	31	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	32	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	33	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्ट:—** मौके पर भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्डधारी द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड का डिमार्केशन/बाउंड्रीवाल की हुई है भूखण्ड रिक्त है। मौका स्थिति अनुसार भूखण्ड के साईट प्लान में दर्शित 30 फीट सड़क की और (South side) भूखंड के कोने में से HT line गुजर रही है जिसे साईट प्लान में दर्शित नहीं किया हुआ है। मौके पर भूखण्ड के सामने साईट प्लान अनुसार फ्रंट नाप 212 फीट तक सड़क का मार्गाधिकार 9.0 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होता है, शेष नाप में सड़क का मार्गाधिकार 12 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है। जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड की नाप 28 फीट 4 इंच जो कि सेक्टर रोड 80 फीट पर लगती है सड़क 12 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध होती हैं। उक्त सड़क 4.1 मीटर चौड़ाई में BT निर्मित है एवं दक्षिण दिशा में स्थित 30 फीट सड़क 7 मीटर से 8 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है जो कि ग्रेवल रोड है। भूखंड के साईट प्लान में दर्शित 80 फीट सड़क का डिमार्केशन नहीं है। CCZM—2023 अनुसार अधिकतम अनुज्ञेय उचाई 57.77 मीटर है।				
14	**प्रकरण के तथ्य:—** 1. विकासकर्ता द्वारा संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 19.04.2026 को आवेदन किया गया हैं। 2. प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 342वीं बैठक दिनांक 04.05.2026 में प्रस्तुत किया जाकर कर भवन मानचित्रों का अनुमोदन निम्न शर्तों के साथ किया गया :— • *विचारणीय बिन्दु सं.—1 एवं 3 को मान्य करते हुये बिन्दु संख्या—2 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड में से मौका स्थिति अनुसार गुजर रही 440 केवी हाईटेंशन लाईन हेतु नियमानुसार सेफ्टी कोरिडोर*				

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

दर्शाते हुये संशोधित साईट प्लान जोन से प्राप्त होने के पश्चात् प्रकरण में तद्नुसार संशोधित भवन मानचित्रों का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से प्राप्त कर मानचित्र जारी किये जावे।

- *निर्णय के उपरोक्त बिन्दु संख्या–1 की सुनिश्चतता के साथ ही एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता भी की जावें।*

3. उपरोक्त निर्णयानुसार प्रश्नगत भूखण्ड में से मौका स्थिति अनुसार गुजर रही 440 केवी हाईटेंशन लाईन हेतु नियमानुसार सेफ्टी कोरिडोर दर्शाते हुये संशोधित साईट प्लान तथा प्रश्नगत भूखण्ड की स्वामित्व, निर्माण अवधि की रिपोर्ट एवं न्यायिक रिपोर्ट प्राप्त किये जाने हेतु जोन को यूओ नोट दिनांक 21.05.2026 तथा 01.07.2026 प्रेषित किये गये है जिसके क्रम में जोन द्वारा यूओ नोट दिनांक 01.07.2026 द्वारा संशोधित साईट प्लान एवं प्रश्नगत भूखण्ड की स्वामित्व, निर्माण अवधि की रिपोर्ट एवं न्यायिक वाद विवाद ना होने की रिपोर्ट प्रेषित की गई है।
4. जोन द्वारा जारी संशोधित साईट प्लान में एचटी लाईन को दर्शाया गया है जिसमें एचटी लाईन के सेन्टर से दोनो तरफ 26–26 मीटर का सेफ्टी कोरिडोर एवं नो–कंस्ट्रक्शन जोन दर्शाया गया है, जो कि प्रश्नगत भूखण्ड के 809.12 व.ग. क्षेत्रफल भाग में दर्शित है। उक्त संशोधित साईट प्लान अनुसार प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में उक्त दर्शित नो–कंस्ट्रक्शन जोन के कुछ भाग में पार्किंग क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

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

1. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
2. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code - UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेंगा।
3. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी।
4. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या 4.6.1(iv) अनुसार शैक्षणिक संस्थाओं यथा स्कूल, कॉलेज, महाविद्यालय आदि में संबंधित विभाग द्वारा निर्धारित मानदण्डों की सुनिश्चितता की जानी होगी।
5. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
6. पूर्णता प्रमाण पत्र के समय श्रम विभाग से लेबर सेस जमा का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य हैं। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
7. भवन विनियमानुसार भवन की Service Drawing भवन के पूर्णता प्रमाण पत्र आवेदन के समय प्रस्तुत कर दी जावेगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
8. भवन विनियमानुसार अग्निशमन के प्रावधान एवं आपदा की स्थिति में मौके पर यथोचित् निकास की व्यवस्था किये जाने के संबंध में निर्धारित प्रपत्र–6 अनुसार विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
9. भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 337वीं बैठक दिनांक 04.02.2026 में लिये गये नीतिगत निर्णय *"समस्त प्रकार की गैर आवासीय परियोजनाओं में विकासकर्ता द्वारा परियोजना में कुल स्वीकृत पार्किंग, उपलब्ध रिक्त पार्किंग एवं तत्समय उपभोग की गई पार्किंग की अद्यतन स्थिति को दर्शित करने वाला डिजीटल पार्किंग सूचनापट्ट परियोजना के प्रवेश द्वार पर ऐसे स्थान पर लगाया जाना आवश्यक होगा, जिसमें कि परियोजना में पार्किंग हेतु प्रस्तावित स्थान/तल तथा ऐसे प्रत्येक स्थान/तल पर उपलब्ध पार्किंग मय वाहन का प्रकार अर्थात् दुपहिया/चार पहिया से संबंधित सूचना प्रदर्शित होती रहें, जिससे कि पार्किंग संबंधित सूचना स्पष्ट रुप से आगन्तुकों को ज्ञात हो सके।"* के आशय का शपथ पत्र भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
10. भवन विनियमानुसार भवन की Service Drawing भवन के पूर्णता प्रमाण पत्र आवेदन के समय प्रस्तुत कर दी जावेगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 23666104
M e-Sign

	11. भवन विनियमानुसार अग्निशमन के प्रावधान एवं आपदा की स्थिति में मौके पर यथोचित् निकास की व्यवस्था किये जाने के संबंध में निर्धारित प्रपत्र–6 अनुसार विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 12. बीपीसी–बीपी की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 में "*Fire Provisions Relating to Fire Prevention, Life Safety and Fire Protection Measures For All Types of Buildings in The State of Rajasthan-2026*" के क्रम में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में नगर निगम, जयपुर में पदस्थापित मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनुमोदन मय प्रमाणित भवन मानचित्रों की प्रति प्राप्त होने के उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना एवं विकासकर्ता, संबंधित वास्तुविद एवं स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्रस्तावित भवन मानचित्रों में स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.06.2026 के समस्त प्रावधानों की पालना किये जाने बाबत शपथ पत्र विकासकर्ता से प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। 13. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दु :–** जोन द्वारा जारी संशोधित साईट प्लान में एचटी लाईन को दर्शाया गया है जिसमें एचटी लाईन के सेन्टर से दोनो तरफ 26–26 मीटर का सेफ्टी कोरिडोर एवं नो–कंस्ट्रक्शन जोन दर्शाया गया है, जो कि प्रश्नगत भूखण्ड के 809.12 व.ग. क्षेत्रफल भाग में दर्शित है। उक्त संशोधित साईट प्लान अनुसार प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में उक्त दर्शित नो–कंस्ट्रक्शन जोन के कुछ भाग में पार्किंग क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति स्तर पर मान्य किये जाने बाबत् विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। विचारणीय बिन्दु–01 के क्रम में प्रस्तावित संशोधित भवन मानचित्रों में जोन द्वारा जारी संशोधित साईट प्लान में दर्शित नो–कंस्ट्रक्शन जोन के कुछ भाग में प्रस्तावित पार्किंग क्षेत्र को मान्य करते हुये एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही एजेण्डा के बिन्दु संख्या–15 के प्रस्ताव संख्या–12 के क्रम में चूंकि प्रकरण में भवन मानचित्र अनुमोदन का निर्णय स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.06.2026 से पूर्व बीपीसी–बीपी समिति द्वारा किया जा चुका है तथा वर्तमान में जोन द्वारा जारी संशोधित साईट प्लान अनुसार विकासकर्ता संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये है जिनमें कि समस्त तकनीकी मानदण्ड बीपीसी–बीपी की 342वीं बैठक दिनांक 04.05.2026 में प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार ही प्रस्तावित किये गये है। उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में बीपीसी–बीपी की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रकरण में स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 16.06.2026 के क्रम में विकासकर्ता, संबंधित वास्तुविद एवं स्ट्रक्चरल इंजीनियर से प्रस्तावित भवन मानचित्रों में उक्त आदेश के समस्त प्रावधानों की पालना किये जाने बाबत शपथ पत्र प्राप्त करते हुये मानचित्र स्वीकृति जारी की जावे, बाबत् निर्णय लिया गया।*

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.
23666104
M e-Sign

क्रमांकः जविप्रा / अति.मु.न.नि. / बीपीसी(बीपी) / 2026 / डी–935 दिनांकः 29/7/2026

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

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नविवि एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
2. वरिष्ठ निजी सचिव, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (वित्त), जविप्रा, जयपुर।
5. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त (समस्त), जविप्रा, जयपुर।
7. उपायुक्त, जोन–सी / 08 / 10 / 11 / 12, जविप्रा, जयपुर।
8. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें एवं नीतिगत निर्णयानुसार ऑनलाईन सिस्टम विकसित किया जावें।
9. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.
23666104
M e-Sign

<u>परिशिष्ठ–"1"</u>

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 346वीं बैठक दिनांक 16.07.2026 को दोपहर 1:00 बजे आयुक्त महोदय, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में ''मंथन कक्ष'' में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत् थी :–

1. श्री सिद्धार्थ महाजन, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर। — अध्यक्ष
2. श्री गौरव सैनी, सचिव, जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
3. श्री मृणाल जोशी, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
4. डॉ. बी.सी. बधाल, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.), जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
5. श्रीमती प्रतिभा पारीक, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
6. श्रीमती अपूर्वा परवाल, उपायुक्त, जोन–सी, जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
7. श्री भगवत शरण त्यागी, उपायुक्त, जोन–10, जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
8. श्री विजय मीणा, उप–नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर। — सदस्य
9. श्री अंकुर दाधीच, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर। — सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे :–

1. श्री मुकेश सैनी, उप–नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती भावना माथुर, उप नगर नियोजक, जोन–सी, जविप्रा, जयंपुर।
3. श्री मनमोहन गौत्तम, उप नगर नियोजक, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
6. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री दुर्गेश कुमार वर्मा, कनिष्ठ अभियन्ता, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref No.:
23666104
M e-Sign

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2026.07.29 11:15:43 IST
Reason: Approved