जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांकः ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2026/डी–987 दिनांक : 13/8/2026

–:: कार्यवाही विवरण ::–

विषयः–भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 347वीं बैठक दिनांक 04.08.2026 को दोपहर 12:00 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 347.1 (04.08.2026):–**

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 346वीं बैठक दिनांक 16.07.2026 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

2. **एजेण्डा नम्बर 347.2 (04.08.2026) (जोन–ए):–**

विषयः– भूखण्ड संख्या एल.के.–3, वक्फ बोर्ड के पास, लालकोठी योजना, जयपुर के 1 वर्ष के आगामी पुनर्ग्रहण शुल्क निर्धारण बाबत्।

प्रार्थीः– सहायक महाप्रबन्धक, भारतीय स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया।

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रश्नगत भूखण्ड रियायती दर पर आवंटित कर दिनांक 16.02.2010 को लीजडीड जारी की गई। जारी लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार "इस तहरीर दस्तावेज की तारीख से 3 वर्ष या ऐसी अतिरिक्त अवधि के भीतर जो एतदर्थ प्राधिकरण द्वारा बढ़ा दी जावें।" का उल्लेख है।
2. प्रकरण में संस्था द्वारा दिनांक 23.12.2019 को ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया। प्रकरण भवन मानचित्र समिति–बीपी की 227वीं बैठक दिनांक 03.07.2020 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 21.10.2020 को निर्माण स्वीकृति जारी की गई। जारी निर्माण स्वीकृति में भवन निर्माण अवधि जोन से प्राप्त ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार कोरोना महामारी के दृष्टिगत राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 3(1201) नविवि/3/2012पार्ट दिनांक 11.05.2020 के अनुसार 1 वर्ष की छूट देते हुए भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.12.2020 तक जारी की गई।
3. संस्था द्वारा दिनांक 02.12.2020 को भवन निर्माण अवधि 2 वर्ष अर्थात दिनांक 31.12.2022 तक बढ़ायें जाने हेतु निवेदन किया गया। उपरोक्त निवेदन के क्रम में बीपीसी–बीपी प्रकोष्ठ द्वारा दिनांक 31.03.2022 तक भवन निर्माण अवधि की छूट दी गई।
4. संस्था द्वारा पुनः दिनांक 29.11.2021 एवं 07.03.2022 को भवन निर्माण अवधि 31.03.2023 तक बढ़ायें जाने हेतु निवेदन किया गया।
5. पूर्व में प्रकरण बीपीसी की 264वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 में रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया *"एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि नविवि आदेश क्रमांक प. 17(01)नविवि/अभियान/2021/मं.मं.ज्ञा. दिनांक 24.03.2022 के अनुसार दिनांक 31.03.2023 तक भवन निर्माण अवधि बढाये जाने का निर्णय लिया गया।"*
6. उक्त निर्णय के क्रम में कार्यालय पत्रांक डी–1710 दिनांक 17.11.2022 द्वारा भवन निर्माण अवधि 31.03.2023 तक बढ़ायी गयी थी।
7. सहायक महाप्रबन्धक द्वारा दिनांक 25.06.2025 को भवन निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2023 से दिनांक 31.06.2027 तक बढ़ायें जाने हेतु निवेदन किया गया है।
8. संस्था को जोन से प्राप्त रिपोर्ट के क्रम में पुर्नग्रहण शुल्क जमा कराये जाने हेतु दिनांक 13.08.2025 को सूचित किया गया था। जिसके क्रम में संस्था द्वारा दिनांक 16.02.2026 को शुल्क जमा कराकर **निर्माण अवधि 02 वर्ष बढ़ाने हेतु** प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। परन्तु बैंक स्टेटमेंट एंव जमा रसीद प्रस्तुत

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

नहीं करने के कारण दिनांक 23.02.2026 को संस्था को दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया। जिसके क्रम में संस्था द्वारा दिनांक 02.04.2026 को बैंक स्टेटमेंट प्रस्तुत किया गया है।

9. प्रकरण बीपीसी–बीपी की 343वीं बैठक दिनांक 19.05.2026 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिये गये :–

   1. संस्था द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड हेतु प्रस्तावित भवन की कुल अनुज्ञेय उंचाई बाबत् भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत किया जावें।

   2. संस्था द्वारा आगामी 1 वर्ष की पुनर्ग्रहण शुल्क राशि जमा करवाई जावें।

   उक्तानुसार अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं पुनर्ग्रहण शुल्क राशि जमा करवाकर अधोहस्ताक्षरकर्ता को सूचित करें ताकि प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जा सकें।

10. समिति निर्णयानुसार विकासकर्ता को दिनांक 03.06.2026 को पत्र प्रेषित किया गया था। विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन दिनांक 21.07.2026 के साथ एयरपोर्ट एनओसी प्रस्तुत कर निम्नानुसार निवेदन किया हैं:–

    नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश पत्र क्रमांक प.11(9) नविवि/ 2020 पार्ट जयपुर दिनांक 12.6.2023 भवन विनियम 2020 के 15.1 नियमानुसार को संशोधित कर भूखंड पर भवन का निर्माण, भवन निर्माण स्वीकृति लेकर कार्य आरंभ कर निर्माण अवधि में स्वीकृति मानचित्र अनुसार अधिकतम भू आच्छादित क्षेत्र का स्वतंत्र भूखंडो में एक इकाई निर्माण एवं अन्य भूखंडो में भूखंड के अधिकतम भू – आच्छादित क्षेत्र का 1/5 भाग का निर्माण किया जाना होगा। इस आदेश के क्रम में भवन विनियम 2025 के स. 17.5 मे भी इसी निर्णय का उल्लेख किया है चूँकि इस भवन का कुल निर्मित क्षेत्रफल 50000 वर्गफीट से भी कम है और हमारे द्वारा दिसंबर तक प्रोजेक्ट का 1/5 से ज्यादा कार्य पूर्ण कर लिया जायेगा हमारे द्वारा दिसंबर 2026 तक का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करवाया जा चुका हैं।

    अतः आपसे निवेदन है की भवन विनियम 17.5 के द्रष्टिगत हमारे प्रोजेक्ट हेतु 1 वर्ष कि पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करने के निर्णय को निरस्त करने की कार्यवाही कर अनुग्रहित करने का श्रम करें।

11. विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन दिनांक 28.07.2026 के साथ एयरपोट एनओसी प्रस्तुत कर पुनः निम्नानुसार निवेदन किया हैं :–

    उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि इस प्रकरण मे भारतीय स्टेट बैंक के अधिकारीगण द्वारा जयपुर विकास आयुक्त महोदय से दिनांक 27.07.2026 को व्यक्तिगत भेंट कर बी. पी. सी. मीटिंग मे 1 वर्ष के पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करवाने के आदेश पर पुनर्विचार कर निरस्त करने का आग्रह किया गया है। चुकीं इस भवन का कुल निर्मित क्षेत्रफल 50000 वर्ग फीट से भी कम है अत: 31.12.2026 तक हमारे द्वारा इस भवन का 1/5 से ज्यादा कार्य पूर्ण कर लिया जायेगा। हमारे द्वारा 31.12.2026 तक का पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करवाया जा चुका है एवं इसकी निर्माण अवधि भी 31.12.2026 तक वैध है। अतः आयुक्त महोदय के निर्देशानुसार आपसे निवेदन है कि इस तथ्यानुसार प्रकरण मे सहानुभूतिपूर्ण द्रष्टिकोण रखते हुए कृप्या बी. पी. सी. के 1 वर्ष की पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करवाने के निर्णय को निरस्त करने की कार्यवाही कर अनुग्रहित करने का श्रम करें। इसके अतिरिक्त बी.पी.सी. (बी.पी.) की 343वीं बैठक दिनांक 19.05.2026 मे लिए गये निर्णय के संदर्भ में निम्नलिखित प्रतिवेदन है :–

    I. बीपीसी–बीपी की 343 वीं बैठक दिनांक 19.05.2026 में आपके द्वारा ऊंचाई बाबत भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र मॉगा गया था जो प्रक्रिया हमारे द्वारा पूर्ण कर ली गयी है। उक्त सन्दर्भ में ऊंचाई बाबत भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत हैं ।

    II. आपके द्वारा आगामी 1 वर्ष की पुनर्ग्रहण शुल्क जमा कराये जाने के क्रम में निवेदन है कि नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश पत्र क्रमांकः–प.11(9)नविवि/2020 पार्ट जयपुर दिनांक 12.06.2023 भवन विनियम 2020 के 15.1 नियमानुसार को संशोधित कर भूखंड पर भवन

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

का निर्माण, भवन निर्माण स्वीकृति लेकर कार्य आरंभ कर निर्माण अवधि में स्वीकृति मानचित्र अनुसार अधिकतम भू–आच्छादित क्षेत्र का स्वतंत्र भूखंडो में एक इकाई निर्माण एवं अन्य भूखंडो में भूखंड के अधिकतम भू–आच्छादित क्षेत्र का 1/5 भाग का निर्माण किया जाना होगा। इस आदेश के क्रम में भवन विनियम 2025 के स. 17.5 मे भी इसी निर्णय का उल्लेख किया है चूँकि इस भवन का कुल निर्मित क्षेत्रफल 50000 वर्गफीट से भी कम है और हमारे द्वारा दिसंबर तक प्रोजेक्ट का 1/5 से ज्यादा कार्य पूर्ण कर लिया जायेगा।

अतः आप से पुनः निवेदन है की भवन विनियम 17.5 के दृष्टिगत हमारे प्रोजेक्ट हेतु 1 वर्ष कि पुनर्ग्रहण शुल्क जमा करने के निर्णय को निरस्त करने की कार्यवाही कर अनुग्रहित करने का श्रम करें।

12.**मौका रिपोर्ट दिनांक 28.04.2026:–** जोन की रिपोर्ट दिनांक 28.04.2026 अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं एसबीआई का नाम पेंट से लिखा हुआ है।

13.**स्वामित्व/लेखा रिपोर्ट:–** उपायुक्त जोन से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 28.04.2026 अनुसार उक्त भूखण्ड (फ्लेट्स/होस्टल) की लीजडीड स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर (परिसर विभाग) द्वारा सहायक महाप्रबन्धक/परिसर के नाम से दिनांक 16.02.2010 को जारी की गई है। **उक्त भूखण्ड की भवन निर्माण अवधि 31.12.2026 तक वैध है।** भूखण्ड की एक मुश्त लीज जमा है एवं फ्री–होल्ड पट्टा जारी नहीं है।

14.**विचारणीय बिन्दु:–** भवन विनियम 2025 के बिंदु संख्या 17.5 अनुसार *"भवन मानचित्र स्वीकृति की वैधता जारी करने की दिनांक से 07 वर्ष तक होगी। परन्तु लीजडीड में निर्धारित अवधि में भूखण्ड पर स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक ईकाई का निर्माण एवं अन्य भूखण्डों में भूखण्ड के अधिकतम भू–आच्छादित क्षेत्र का 1/5 भाग का निर्माण किया जाना होगा। उक्तानुसार निर्माण कर लिये जाने पर पट्टे की निर्धारित निर्माण अवधि की शर्त का उल्लंघन नहीं माना जायेगा उक्तानुसर निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं किये जाने पर नियमानुसार पुर्नग्रहण शुल्क विकासकर्ता द्वारा जमा करवाया जाकर लीजडीड में निर्धारित निर्माण अवधि को बढ़वाया जाना होगा।"* उक्त के अतिरिक्त नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 28.04.2026 के अनुसार *"पुनर्ग्रहण राशि की गणना दिनांक 31.03.2026 तक कर, निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2027 तक बढाये जाने हेतु विकास प्राधिकरण/न्यास को अधिकृत किया जाता है। यहां यह भी निर्देशित किया जाता है कि इस संबंध में विभागीय अधिसूचना दिनांक 17.09.2021 जारी की गई है। उक्त अधिसूचना में सुसंगत नियमों में उल्लेखित प्रावधानों की अक्षरशः पालना किया जाना भी सुनिशिचित करें।"*

अतः उक्त के क्रम में पुनर्ग्रहण शुल्क निर्धारण किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

निर्णय:–बैठक के दौरान विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी उपस्थित रहे। प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन एवं भवन विनियम के प्रावधानों पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

1. *पूर्व में समिति द्वारा लिये गये निर्णय अनुसार आगामी 1 वर्ष हेतु पुर्नग्रहण राशि जमा करवाई जावें एवं दिसम्बर–2026 तक भूखण्ड के अधिकतम भू–आच्छादित क्षेत्र का 1/5 भाग का निर्माण होने की स्थिति में आगामी 1 वर्ष हेतु जमा पुर्नग्रहण राशि नियमानुसार लौटाये जाने बाबत् आवश्यक कार्यवाही संबंधित जोन द्वारा सुनिश्चित की जावें।*

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

RajKaj Ref No.:
23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

3. **एजेण्डा नम्बर 347.3 (04.08.2026) (जोन–ए):–**

विषयः– खसरा नम्बर 129 (पुराना खसरा नम्बर 96), पुलिस स्टेशन के पास, मालवीय नगर, जयपुर के प्रस्तावित संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

आवेदक का नामः– दैनिक भास्कर यूनिट ऑफ राईटर्स एण्ड पब्लिसर्स प्रा.लि., जरिये मैनेजर, श्री विरेन्द्र कुमार जैन

प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रकरण में जविप्रा द्वारा दिनांक 25.10.2024 को संस्थागत प्रयोजनार्थ लीज होल्डडीड जारी की गई है। विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर ऑफिस (प्रेस प्रयोजनार्थ) प्रस्तावित किये गये है। प्रकरण में दिनांक 17.01.2001 को जारी आवंटन पत्र में आवंटन की शर्तो के बिन्दु संख्या 08 में भूखण्ड केवल प्रेस/गोदाम बनाने हेतु काम में लिया जावेंगा एवं किसी भी प्रकार के व्यावसायिक निर्माण की स्वीकृति नहीं दी जावेंगी और ना ही किसी भी प्रकार का वाणिज्यिक एवं लाभ कमाने की दृष्टि से इसका उपयोग किया जा सकेंगा, का उल्लेख है।
2. प्रकरण में बीपीसी–बीपी की भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 326वीं बैठक दिनांक 01.07.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिये गये :–
   1. विचारणीय बिन्दु संख्या 01 व 02 के क्रम में समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रस्तावित मानचित्रों में टैरेस तल पर पैरापीट वॉल, सौलर उपकरण आदि नहीं दर्शायें गये है, अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया। आवेदक के प्रतिनिधि द्वारा उक्त बाबत सहमति जताते हुए समिति से यह निवेदन किया गया कि उनके द्वारा सबसे उपरी तल में संशोधन कर संशोधित मानचित्र प्रस्तुत कर दिये जावेंगे। उक्त के क्रम में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि आवेदक से प्राप्त संशोधित मानचित्रों मय तकनीकी गणना का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से प्राप्त किया जावें।
   2. विचारणीय बिन्दु संख्या 03 के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तावित सेटबैकों को मान्य किया जावें।
   3. विचारणीय बिन्दु संख्या 04 के क्रम में प्रकरण में दिनांक 17.01.2001 को जारी आवंटन पत्र में आवंटन की शर्तो के बिन्दु संख्या 08 के क्रम में विकासकर्ता से निम्न आशय का शपथ पत्र प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया, विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड केवल प्रेस हेतु ऑफिस भवन के उपयोग में लिया जावेगा एवं उनके द्वारा किसी भी प्रकार का व्यावसायिक निर्माण नहीं किया जावेगा और ना ही उक्त भवन का किसी भी प्रकार से वाणिज्यिक एवं लाभ कमाने की दृष्टि से उपयोग किया जावेगा तथा ना ही उनके द्वारा उक्त भवन के किसी भी भाग का बेचान किया जावेगा।
   4. उपरोक्त बिन्दु संख्या 1 से 3 पर उल्लेखित निर्णय की अनुपालना उपरान्त एजेण्डा नोट के बिन्दु संख्या 15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता किये जाने एवं मॉडल भवन विनियम 2025 के प्रावधान संख्या 3.4(9) (i) के क्रम में मॉडल भवन विनियम 2025 के तहत नियमानुसार शुल्क लिये जाने सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जावें।
3. विकासकर्ता को इस कार्यालय द्वारा प्रेषित पत्र में समिति द्वारा लिये गये उपरोक्त निर्णयों के अनुसार शपथ पत्र, संशोधित भवन मानचित्र आदि प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया था जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रतिवेदन मय शपथ पत्र, संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। बीपीसी–बीपी की बैठक में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या–03 हेतु प्रकरण में वांछित शपथ पत्र के क्रम में विकासकर्ता द्वारा निम्नानुसार उल्लेख करते हुये शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया–
   "नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 11.05.2022 के अनुसार माननीय मुख्यमंत्री महोदय द्वारा बजट वर्ष 2022–23 में की गई घोषणा के क्रम में इस विभाग के आदेश कमांक प–3(63)नविवि/ 3/2005 दिनांक 05.04.2007 के बिन्दु संख्या (प) में उल्लेखित शर्तों के अधीन समाचार पत्रों (मीडिया प्रतिष्ठानों) को राज्य सरकार द्वारा आवंटित भूमि पर निर्मित भवन को सबलेट किये जाने की वर्तमान सीमा को बिल्ट अप एरिया का 40 प्रतिशत से बढाकर 60 प्रतिशत किये जाने की राज्य सरकार की स्वीकृति प्रदान की गई है, इस संबंध में शपथ पत्र की प्रति संलग्न की गई है।"
4. प्रकरण में बीपीसी–बीपी की बैठक में लिए गए निर्णय के बिंदु संख्या 01 अनुसार "प्रस्तावित मानचित्रों में टैरेस तल पर पैरापीट वॉल, सौलर उपकरण आदि नहीं दर्शायें गये है, अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया।" जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा बीपीसी–बीपी के निर्णय की अनुपालना में प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्रों में निम्नानुसार संशोधन प्रस्तावित किया गया है:–

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

1. द्वितीय एवं तृतीय तल की ऊँचाई 3.75 मीटर से घटाकर 3.38 मीटर प्रस्तावित की गई है।
2. टैरेस तल पर 0.75 मीटर की पैरापीट वॉल प्रस्तावित की गई है।
3. लोहे की संरचना तैयार कर तृतीय तल की सामने की छत प्रस्तावित करते हुए उस पर सौलर पैनल प्रस्तावित किये गये है।

5. प्रकरण में राजकाज पत्रावली (111457) के पैरा 60/एन पर उपायुक्त (एल.पी.सी.) की टिप्पणी अनुसार *" नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 11.05.2022 के अनुसार माननीय मुख्यमंत्री महोदय द्वारा बजट वर्ष 2022–23 में की गई घोषणा के क्रम में इस विभाग के आदेश कमांक प–3(63)नविवि/3/2005 दिनांक 05.04.2007 के बिन्दु संख्या (i) में उल्लेखित शर्तों के अधीन समाचार पत्रों (मीडिया प्रतिष्ठानों) को राज्य सरकार द्वारा आवंटित भूमि पर निर्मित भवन को सबलेट किये जाने की वर्तमान सीमा को बिल्ट अप एरिया का 40 प्रतिशत से बढाकर 60 प्रतिशत किये जाने की राज्य सरकार की स्वीकृति प्रदान की गई है। उक्त आदेश एवं भूमि आवंटन से संबंधित अन्य सभी आदेशों को नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी नवीन भू–आवंटन नीति 2025 में अधिक्रमित किया जा चुका है। साथ ही नवीन नीति में किसी प्रकार की पूर्व में जारी छूट का उल्लेख नही किया गया है। अतः आवेदक संस्था द्वारा आवेदन में उल्लेखित आदेश के आधार पर चाहे गये परिवर्तन के संबंध में नगरीय विकास विभाग से मार्गदर्शन लिया जाना उचित होगा।"*
6. राज्य सरकार द्वारा नवीन भू–आवंटन नीति 2025 दिनांक 01.09.2025 को जारी की गई है। अतः पूर्व में दिनांक 11.05.2022 को जारी आदेश के तहत निर्मित भवन को सबलेट किये जाने बाबत प्रावधान प्रश्नगत प्रकरण पर लागू है अथवा नहीं, के संबंध में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने हेतु उप शासन सचिव–प्रथम, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर को दिनांक 03.12.2025 को पत्र प्रेषित किया गया था ।
7. तत्पश्चात जविप्रा द्वारा राज्य सरकार को प्रेषित पत्र दिनांक 15.04.2026 में निम्नानुसार रिपोर्ट प्रेषित की गई है:–

आवंटन पत्र की दिनांक 17.01.2001 की शर्तें: (संलग्न) में से शर्त संख्या 8 के अनुसार "भूखण्ड केवल प्रेस/गोदाम बनाने हेतु काम में लिया जाएगा एवं किसी भी प्रकार के व्यावसायिक निर्माण की स्वीकृति नहीं दी जायेगी और न ही किसी प्रकार का वाणिज्यिक एवं लाभ कमाने की दृष्टि से इसका उपयोग किया जा सकेगा।

पट्टा दिनांक 25.10.2024 को जारी किया गया है जिसमें राज्य सरकार के द्वारा जारी पट्टा विलेख की शर्ते (शर्ते संलग्न) की शर्त संख्या 3 के अनुसार पट्टा धारक उक्त भूखण्ड को विक्रय अथवा अन्य प्रकार से हस्तान्तरित कर सकेगा तथा भूखण्ड को उप–पट्टे (सब लीज) पर भी दे सकेगा।"

आवंटन पत्र की दिनांक 17.01.2001 और पट्टा दिनांक 25.10.2024 के मध्य में जारी नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 05.04.2007 में अंकन है कि **"The JDA/UIT'S may grant permission for subletting of premises to newspaper on the following total area sublet by an institution would not exceed 40% of the total built up area"** और नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 11.05.2022 में अंकन, है कि "माननीय मुख्यमंत्री महोदय द्वारा बजट वर्ष 2022–2023 में की गई घोषणा के क्रम में इस विभाग के आदेश क्रमाक पं.3.(63) नविवि/3/2005 दिनाक 05.04.2007 के बिन्दु संख्या 3 में उल्लेखित शर्तों के अधीन समाचार पत्रो (मीडिया प्रतिष्ठानों) को राज्य सरकार द्वारा आवंटित भूमि पर निर्मित भवन' को संबलेट किये जाने की वर्तमान सीमा को बिल्ट–अप एरिया को 40 प्रतिशत से बढ़ाकर 60 प्रतिशत किये जाने की राज्य सरकार की स्वीकृति एतद्वारा प्रदान की जाती है।

8. जिसके उपरांत नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 03.06.2026 द्वारा यह निर्देशित किया गया कि आवंटन पत्र दिनांक 17.01.2001 की शर्त संख्या 8 के अनुसार भूखण्ड का उपयोग केवल प्रेस गोदाम प्रयोजन हेतु अनुमत है तथा किसी भी प्रकार के व्यावसायिक/वाणिज्यिक एवं लाभार्जन संबंधी उपयोग पर प्रतिबंध अधिरोपित है। य़द्यपि पट्टा विलेख की शर्त संख्या 3 के अंतर्गत भूखण्ड के विक्रय,हस्तांतरण एवं उप–पट्टे (sub-Lease) की अनुमति प्रदान की गई है, तथापि उक्त अनुमति आवंटन पत्र एवं पट्टा विलेख में निहित शर्तो एवं प्रतिबंधों के अधीन है।

भूखण्ड के हस्तांतरण अथवा सब–लेट किये जाने की स्थिति में भी उसके उपयोग पर आवंटन पत्र में अधिरोपित प्रतिबंध यथावत लागू रहेंगे। विभागीय आदेश दिनांक 05.04.2007 द्वारा प्रदत्त सब–लेट की

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

अनुमति तथा आदेश दिनांक 11.05.2002, जो उक्त आदेश का विस्तार है, को भी आवंटन पत्र की शर्त संख्या 8 के अधीन ही माना जाना जायेगा।

अतः प्रकरण में सब–लेट की अनुज्ञेयता भूखण्ड के आवंटन पत्र एवं पट्टा विलेख में विहित शर्तों एवं निबंधनों के अधीन ही प्रदान की जानी सुसंगत होगी, के संबंध में टिप्पणी अविलम्ब इस विभाग को भिजवाने का श्रम करावें।" बाबत टिप्पणी चाही गयी हैं।

9. जविप्रा द्वारा नगरीय विकास विभाग को प्रेषित पत्र दिनांक 14.07.2026 में संस्था द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों मे प्रस्तावित भवन के क्षेत्र को आदेश दिनांक 11.05.2022 के अनुसार सबलेट किये जाने के क्रम मे निर्णय बाबत् प्रकरण को मंत्रीमण्डलीय उपसमिति मे विचारार्थ किये जाने हेतु प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया गया है।

10. वर्तमान में आवेदक द्वारा दिनांक 22.07.2026 को प्रस्तुत पत्र के द्वारा निम्न उल्लेख करते हुए शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है–

"भवन मानचित्र समिति (बीपी) जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा लिए गए निर्णय के बिंदु संख्या 3 के अनुसार उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल प्रेस हेतु कार्यालय भवन के रूप में किया जाएगा। हमारे द्वारा किसी भी प्रकार का व्यवसायिक निर्माण नहीं किया जाएगा तथा उक्त भवन का किसी भी प्रकार से वाणिज्यिक अथवा लाभ कमाने की दृष्टि से उपयोग नही किया जाएगा। साथ ही हमारे द्वारा उक्त भवन के किसी भी भाग का विक्रय भी नहीं किया जाएगा तथा राज्य सरकार द्वारा पत्र कमांक 3(63) /यूडी/3/2005 दिनांक 05.07.2007 एवं पत्र क्रमांक प.17(4) नविवि/नियम/2022 दिनांक 11.03. 2022 को जारी आदेशो के क्रम मे ही इसका उपयोग किया जाएगा।"

निर्णयः– *बैठक के दौरान विकासकर्ता के प्रतिनिधि उपस्थित रहे। प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन एवं नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 05.04.2007 एवं 11.05.2022 पर विचार–विमर्श उपरान्त समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि समान प्रकृति के अन्य प्रकरण "नारायण पब्लिकेशन प्राईवेट लिमिटेड" में नगरीय विकास विभाग के लिये गठित मंत्रीमण्डलीय उपसमिति की बैठक दिनांक 23.06.2026 में नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 05.04.2007 एवं 11.05. 2022 की सीमा तक आवंटन पत्र में अंकित शर्तों में शिथिलता प्रदान की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा नगरीय विकास विभाग को शिथिलता हेतु प्रेषित पत्र दिनांक 14.07.2026 के दृष्टिगत समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–*

1. *आवेदित भूखण्ड के जारी आवंटन पत्र दिनांक 17.01.2001 की शर्त संख्या 8 एवं संस्था द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों मे प्रस्तावित भवन के क्षेत्र को नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 05.04.2007 एवं 11.05.2022 के अनुसार सबलेट किये जाने के संबंध मे प्रकरण में मंत्रीमण्डलीय उपसमिति के निर्णयानुसार कार्यवाही की सुनिश्चितता की शर्त को स्वीकृति पत्र में अंकित करते हुये प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों मय तकनीकी गणना का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से प्राप्त कर मानचित्र जारी किये जावें।*

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

RajKaj Ref No.:
23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

4. एजेण्डा नम्बर 347.4 (04.08.2026) (जोन–बी):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड़ का विवरण	सेक्टर–3, विद्याधर नगर योजना में एस.बी.बी.जे. को आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	12635.00 वर्गमीटर (जविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्रानुसार) 12554.94 वर्गमीटर (मौका स्थिति अनुसार)
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4.	भूखण्ड़ के आवंटन की प्रकृति– 90ए / 90बी के तहत आवंटित / नीलामी / रियायती पर आवंटित	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का आवंटन जविप्रा द्वारा दिनांक 22.08.1989 को आवंटन पत्र एवं 16.06.2000 को लीज डीड जारी है।
5.	पुर्नगठित / एकल पट्टा / उप विभाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित	आवासीय
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।	आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	स्टेट बैंक ऑफ इंडिया, जरिये एस.जी.एम. श्री कैलाश नारायण खटीक
8	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार एस.बी.आई. जरिये एस.जी.एम. श्री कैलाश नारायण खटीक द्वारा सेक्टर–3 योजना विद्याधर नगर के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड की भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन किया है। भूखण्ड का आवंटन जविप्रा द्वारा दिनांक 22.08.1989 को आवंटन पत्र एवं 16.06.2000 को लीज डीड जारी है
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में 10 वर्षीय एक मुश्त लीज राशि जमा है एवं पुनर्ग्रहण शुल्क 31.12.2025 तक राशि रु 5,68,575 लेय है। योजना की आवासीय आरक्षित दर 24000 / – प्रति वर्ग मीटर है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	भूखण्ड के भवन मानचित्र पूर्व में जारी है। भूखण्डधारी द्वारा मौके पर जारी भवन मानचित्र अनुसार DGM RESI–1,2,3,4 का G + 2 का निर्माण कर लिया गया है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री सौरभ गुप्ता, सी.ए. / 2000 / 26953
•	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	C.C.Z.M.-2023 अनुसार 46 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण विद्याधर नगर योजना / भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम 2020	दिनांक 10.11.2020 को जारी मानचित्रानुसार	आवेदक के वर्तमान प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				
		सामने–I (18 mtr. road)	6 मीटर	12 मीटर	18.50 मीटर	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	3 मीटर	3 मीटर	3 मीटर	
		पार्श्व–II	3 मीटर	3 मीटर	3 मीटर	
		पीछे	3 मीटर	4.50 मीटर	4.50 मीटर	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (5021.98 व.मी.)	9.075 प्रतिशत (1139.44 व. मी.)	13.30 % (टावर–1 व 2 हेतु) 24.29% (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	नियमानुसार हैं।
	3.	अधिकतम ऊँचाई	15 मीटर	0.9 मीटर	0.45 मीटर	प्लिन्थ एवं

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

			(भूतल+3) C.C.Z.M.-2023 अनुसार 46 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	(प्लिन्थ)+ 9.90 मीटर (भूतल +2तल) = 10.80 मीटर	(प्लिन्थ)+ 14.40 मीटर (भूतल +3 तल) +5.0 मी. (मशीन रूम/ममटी / /आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट) कुल 19.85 मी.	मशीन रूम/ममटी छोडकर को भूतल + 3 तल की ऊँचाई 14.40 मी. है, जो कि 60 मीटर से कम है अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
	4.	तलों की संख्या	15 मीटर (भूतल+ 3) C.C.Z.M.-2023 अनुसार 46 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।	भूतल + 2 तल	भूतल + 3 तल	नियमानुसार हैं।
	5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	2255.68 वर्गमीटर	6216.06 व.मी. (टावर–1 व 2 हेतु) 8471.73 वर्गमीटर (सम्पर्ण परियोजना हेतु)	नियमानुसार हैं।
	6.	बी. ए. आर.	2.1(1.4X1.5) (26365.37 व.मी.)	0.14 (1698.92 व. मी.)	0.45 (5,742.18 व.मी.) (टावर–1 व 2 हेतु) 0.62 (7,447.39 व.मी.) (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	नियमानुसार हैं।
	7.	पार्किंग	54.93 ईसीयू 41.20 कार +41.19 स्कूटर (टावर–1 व 2 हेतु)	29.33 ईसीयू 24कार +16 स्कूटर	56 ईसीयू 42 कार + 42 स्कूटर (टावर–1 व 2 हेतु) 87 ईसीयू 66 कार + 63 स्कूटर (सम्पूर्ण परियोजना हेतु)	नियमानुसार हैं।
	8	ग्रीन एरिया	खुले क्षेत्र का न्यूनतम 50 प्रतिशत (4752.59 व.मी.)	32.32 प्रतिशत (4057.80 व. मी.)	52.01 प्रतिशत (4944.23 व.मी.)	
	9	सुविधायें	न्यूनतम 2 प्रतिशत एवं अधिकतम 5 प्रतिशत	–	2.25 प्रतिशत (129.25 व.मी.)	–
	10.	व्यावसायिक (रिटेल)	लागू नहीं हैं ।	लागू नहीं हैं		–
	11	5.4(III):– क्षरण क्षेत्र (Refuge area) संबंधित तल का 10 प्रतिशत अथवा बालकनी	24 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु लागू है।	लागू नहीं हैं।		–
	12	5.4(x) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	लागू नहीं हैं।	लागू नहीं हैं।		–
	13	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 है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

	14	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं हैं ।	लागू नहीं हैं ।	—
	15	8.3(i):—वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
	16	7.5:— अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित है।	—
	17	7.6:— सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
	18	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र मे उल्लेख किया जावेगा।
	19	8.5(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	—
	20	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित है।	नियमानुसार हैं।
	21	6.14(xxvii):— के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	शपथ पत्र प्रस्तुत है।	नियमानुसार हैं।
	22	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	प्रस्तुत हैं।	नियमानुसार हैं।
	23	6.14(v):— EV charging facility	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	24	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
	25	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।	—
	26	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तडित चालक का प्रावधान	लागू नहीं हैं ।	लागू नही हैं ।	—
	27	बीपीसी—बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	—
	28	राज्य सरकार के आदेश	लागू है।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

		क्रमांक प.11(9)नविवि / 2020 पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस			किया जाना हैं।
	29	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	–
	30	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100 / – प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	लागू नही है।	–
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	लेय नहीं हैं।	–
	32	अग्निशमन शुल्क	लागू है।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
	33	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं हैं ।	लागू नहीं हैं।	बीपीसी (बीपी) की 227वीं बैठक दिनांक 19.06.2020 *में निर्णय लिया गया कि भूखण्ड़ पर स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया के अधिकारिक आवासों का निर्माण प्रस्तावित हैं। अतः प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के अनुपात में नियमानुसार लिये जाने वाले ई. डब्ल्यू.एस. / एल.आई. जी. के प्रस्ताव की आवश्यकता नहीं हैं।*
	34	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तुत है।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः–** भूखण्ड के भवन मानचित्र पूर्व में जारी है। भूखण्डधारी द्वारा मोके पर जारी भवन मानचित्र अनुसार DGM RESI–1, 2, 3,4 का G+2 का निर्माण कर लिया गया है। प्रस्तावित संशोधित मानचित्र में दर्शित अनुसार भूखण्डधारी द्वारा गार्ड रूम, इलेक्ट्रिक पैनल रूम का निर्माण कर लिया गया है प्रस्तावित Tower–1 में अस्थाई लेबर हट एवं Tower–2 में गार्ड रूम का निर्माण किया हुआ है, Tower–1, Tower–2 का शेष भाग रिक्त है लेकिन भूखंडधारी द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में मोके पर निर्मित मंदिर दिखाया गया है, जो कि मौके पर सेटबैक छोड़कर निर्मित है, जिसके मौके पर दो एन्ट्री गेट है।

14 **प्रकरण के तथ्यः–**

1. प्रकरण में सर्वप्रथम भवन मानचित्र समिति–द्वितीय की 41 वी बैठक दिनांक 12.01.2006 में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाकर दिनांक 21.02.2006 को भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि माह जनवरी 2009 तक प्रभावी थी। उक्त बैठक में यह भी निर्णय लिया गया कि चारदिवारी के अन्दर जो मंदिर बना हुआ है उसे यथावत रखा जावें। तत्पश्चात् प्रकरण बीपीसी–बीपी की 181वीं बैठक दिनांक 30.08.2016 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 30.08.2016 को स्टिल्ट + 3 तल ऊँचाई 12.75 मी. के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.12.2017 तक प्रभावी थी।
2. प्रकरण पुनः बीपीसी (बीपी) की 227वीं बैठक दिनांक 19.06.2020 में प्रस्तुत किया जाकर दिनांक 10.11.2020 को भूतल + 02 तल ऊँचाई 10.80 मी. के भवन मानचित्र जारी किये गये। जारी निर्माण स्वीकृति पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.12.2020 तक प्रभावी थी। उक्त बैठक में यह भी निर्णय लिया गया कि भूखण्ड़ पर स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया के अधिकारिक आवासों का निर्माण प्रस्तावित हैं। अतः प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के अनुपात में नियमानुसार लिये जाने वाले ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के प्रस्ताव की आवश्यकता नहीं हैं।
3. तत्पश्चात् बीपीसी–बीपी के पत्र दिनांक 08.10.2021 के द्वारा प्रश्नगत भवन की भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.12.2022 तक बढ़ाई गई।
4. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा परियोजना में आवासीय प्रयोजनार्थ नवीन टावर–1 एवं टावर–2 के भवन मानचित्र

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

अनुमोदन हेतु **BPAS Software** पर दिनांक 05.07.2025 को आवेदन किया गया।

5. प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा विधाधर नगर योजना एवं भवन विनियम–2025 के प्रावधानों के अनुसार तकनीकी गणना की गई हैं।

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

1. भूखण्ड की वाद विवाद की रिपोर्ट हेतु जोन को यूओ नोट दिनांक 21.07.2026 प्रेषित किया गया है। उक्त के संबंध में जोन की रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात् ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में बीपीसी–बीपी के पत्र दिनांक 08.10.2021 के द्वारा पूर्व स्वीकृत भवन की भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 31.12.2022 तक बढ़ाई गई, जो कि वर्तमान में समाप्त हो चुकी है। अतः प्रकरण में भवन विनियम 2025 की अनुसूची 02 के बिन्दु संख्या 13 के अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर भवन अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष के लिये (01.01.2023 से 31.12.2024 तक) तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु 01.01.2025 से 31.12.2027 तक प्रतिवर्ष अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत राशि लेकर भवन अनुज्ञा अवधि बढ़ाया जाना प्रस्तावित है।
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. भूखण्ड विधाधर नगर योजना में स्थित है जिसके पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 में अलग से उल्लेखित है। संस्था द्वारा विधाधर नगर योजना के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी है, के संबंध में संस्था से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
6. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित हैं।
7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.1.4 (अ) के अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता किये जाने हेतु विकासकर्ता से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है।
8. 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।
9. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.12.2022 के अनुसार भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 12.4 के 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।
10. 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।
11. 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।
12. 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।
13. 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।
14. 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।
15. 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

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

	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। 16. प्रकरण में विद्याधर नगर योजना हेतु जारी भवन विनियम के प्रावधानों की पालना सुनिश्चितता किये जाने बाबत् आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। 17. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।
16	**विचारणीय बिन्दु :–** 1. पूर्व में प्रकरण बीपीसी (बीपी) की 227वीं बैठक दिनांक 19.06.2020 में रखा गया था जिसमें निर्णय लिया गया था कि "भूखण्ड पर स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया के अधिकारिक आवासों का निर्माण प्रस्तावित हैं। अतः प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के अनुपात में नियमानुसार लिये जाने वाले ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रस्ताव की आवश्यकता नहीं हैं।" वर्तमान में भी आवेदक द्वारा परियोजना में अधिकारियों हेतु आवास प्रस्तावित किये गये है। अतः उक्त बाबत् ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रस्ताव लिये जाने अथवा नही के क्रम में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. भवन विनियम–2025 के विनियम संख्या 3.4(7) में निम्नानुसार उल्लेख है :– "पूर्व मे निर्मित भवन में संशोधन/विस्तार चाहे जाने पर तत्समय प्रचलित नियमों/प्रावधानों के आधार पर ही भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जानी होगी। यदि पूर्व में निर्मित भवन में वर्तमान भवन विनियम के अनुसार संशोधन/विस्तार प्रस्तावित हो तो समस्त प्रावधान इन विनियम के अनुसार ही रखे जाने होगे। साथ ही भवन विनियम–2025 के विनियम संख्या 3.4(8) में निम्नानुसार उल्लेख हैः–"पूर्व की स्वीकृत किसी परियोजना का निर्माण विभिन्न चरणों में प्रस्तावित होने पर एक चरण पूर्व में लागू विनियमों के तहत अनुमोदित होने पर अगले चरण की भवन निर्माण स्वीकृति इन भवन विनियम के अनुसार दी जा सकेगी। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में जिस स्थान पर नवीन ब्लॉक प्रस्तावित किये गये है, उक्त स्थान को पूर्व में दिनांक 10.11.2020 को जारी मानचित्रों में भविष्य विस्तार हेतु दर्शाया गया था।

निर्णयः– *बैठक के दौरान संस्था के प्रतिनिधि उपस्थित रहे। प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन कर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिये गयेः–*

1. *एजेण्डा नोट के विचारणीय बिन्दु संख्या–01 के क्रम में निर्णय लिया गया कि भूखण्ड पर स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया के अधिकारिक आवासों का विस्तार प्रस्तावित हैं। अतः पूर्व बीपीसी–बीपी की बैठक दिनांक 19.06.2020 में लिये गये निर्णयानुसार ही विस्तार हेतु प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र के अनुपात में नियमानुसार लिये जाने वाले ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के प्रस्ताव की आवश्यकता प्रकरण में नहीं हैं।*
2. *प्रकरण में भवन विनियम–2025 की अनुसूची–02 के बिन्दु संख्या 13 के अनुसार अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि ली जाकर भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि 2 वर्ष के लिये (01.01.2023 से 31.12.2024 तक) तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु 01.01.2025 से 31.12.2027 तक प्रतिवर्ष अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत राशि ली जाकर भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढ़ाई जावें।*
3. *आवेदित भूखण्ड पर पूर्व में भवन विनियम–2017 के तहत भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये गये है। अतः भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या 3.4(7) व (8) के क्रम में प्रकरण में भवन विनियम–2017 के अनुसार विस्तार की अनुमति दी जाती है।*
4. *भवन विनियम–2017 के प्रावधानों के तहत मानचित्र आवेदक से प्राप्त कर उक्त मानचित्रों मय तकनीकी गणना का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से प्राप्त होने के उपरान्त भवन विस्तार के मानचित्र जारी किये जावें।*

उपरोक्त बिन्दुओं की सुनिश्चितता एवं एजेण्डा नोट 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।

RajKaj Ref No.:
23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

5. एजेण्डा नम्बर 347.5 (04.08.2026) (जोन–07):–

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 355/35 ग्राम–धावास, तहसील–जयपुर, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	2780 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 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 बालाजी बिल्डकॉन जरिये पार्टनर गणेश चौधरी।
8.	स्वामित्व एवं वाद विवाद रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगन भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 06.03.2026 को जारी है एवं नाम हस्तांतरण दिनांक 19.06.2026 को श्री बालाजी बि.कॉ. जरिये पार्टनर गणेश राम को जारी किया गया है। स्वामित्व आवेदक में निहित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार वाद–विवाद विचाराधीन नहीं है।
9.	लेखा रिपोर्ट	प्रश्नगत प्रकरण में फ्री होल्ड लीज डीड दिनांक 06.03.2026 को जारी की गई थी। तथा 10 वर्षीय एकमुश्त लीज जमा है। वर्तमान में कोई बकाया नहीं है। भूखण्ड की आवासीय आरक्षित दर 15000 प्रति व.मी. है। जो कि 80 फीट रोड़ तक लागू है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भवन निर्माण अवधि दिनांक 05.03.2033 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	भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण के पत्र दिनांक 26.05.2026 में निम्न उल्लेख है :– Site Elevation in mtrs AMSL as submitted by Applicant* 415.04 M Your site is located at a distance 12911 mts from ARP and lies in the grid H7 of the published CCZM of Jaipur airport. The Permitted top elevation for this grid is 496 mts. Since the requested top elevation 485.04 mts in AMSL is below CCZM permitted top elevation, the NOC for height clearance is not required from Airports Authority of India.

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			
		सामने–(18 mt. Wide Road)	4.50 मी.	9.14 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.14 मी.	
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.14 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	9.14 मी.	
	2.	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (1112 व.मी.)	35.28 प्रतिशत	नियमानुसार हैं।

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

			(980.83 व.मी.)	
3.	अधिकतम ऊँचाई	36.14 मी. (भवन विनियम अनुसार) सडक की चौडाई का डेढ गुणा + अग्र सेटबैक (18X1.5+9.04)	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	0.84 मीटर अतिरिक्त प्रस्तावित स्टिल्ट की ऊचाई को कुल ऊचाई में सम्मिलित किया गया है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	(02 बेसमेन्ट + स्टिल्ट + प्रथम से 12 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	कुल आवासों की संख्या	–	120	–
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	22687.90	नियमानुसार हैं।
7.	बी. ए. आर.	2 (5560 व.मी.)	5.58 (15525.78 व.मी.)	प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए. आर 9965.78 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।
8.	पार्किंग	148.50 ईसीयू 111.38 कार + 111.38 स्कूटर	148.66 ईसीयू 138 कार + 32 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
9.	ग्रीन एरिया	15% (417 व.मी.)	15.02% (417.60 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	314.35 मी. (2.02%)	नियमानुसार हैं।
12.	शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधायें।	लागू नही है।	लागू नही है।	–
13.	4.3.1(iii):– प्रस्तावित (अधिकतम 25%) निजी टेरिस का 50 प्रतिशत बी.ए.आर.	लागू है।	167.26 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 (1494.86 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।	–
17.	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।)	–
18.	5.4(xi):– 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया हैं।	नियमानुसार हैं।
19.	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 द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	5.4(xiii):– बहु मंजिला भवन में अग्निशमन संबंधित प्रावधान ISC के अनुसार रख जाकर अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण पत्र	अधिवास प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना हैं।	विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	60 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नही है।	लागू नहीं है।	–
22.	8.3(i):–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
23.	7.5:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड़ के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
24.	7.6:–सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

25.	8.2:—पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
26.	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।
27.	6.14(xxi):—आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
28.	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।
29.	6.14(xxii):—पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
30	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।
31	9:—विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
32	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 है।	—
33	बीपीसी—बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार तड़ित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी.डी. लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
34	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।	—
35	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।
36	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
37	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	—	120 फ्लैट्स	—
38	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।
39	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नही है।	लेय नहीं हैं।	—
40	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
41	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. हेतु क्षेत्रफल	आवश्यक हैं।	लागू है।	—
42	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13 **मौका रिपोर्टः—** कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखंड की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। भूखण्ड की बाउंड्रीवाल निर्मित है भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड मोके पर 18 मीटर सड़क पर स्थित है। एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 26.05.2026 संलग्न है।

14 **प्रकरण के तथ्यः—** विकासकर्ता द्वारा आवासीय (फ्लेट्स) प्रयोजनार्थ दिनांक 24.06.2026 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 शर्ता की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:

1. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष देय होगी।
2. 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।
3. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

RajKaj Ref No.: 23997148

v-1.0

scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।

4. प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2780 वर्ग मीटर अर्थात 5000 वर्गमीटर से कम का है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 26.10.2015 के क्रम में ऐसे भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है तथा जिन पर फ्लैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड़ रूपये 100/– प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. (8352.77 व.फी.) के बराबर क्षेत्रफल पर शुल्क लिया जाना होगा।

5. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में 5.58 (15525.78 व.मी.) बी.ए.आर प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक 2 (5560 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 9965.78 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी।

6. प्रश्नगत भूखण्ड पर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर. क्षेत्रफल 9965.78 व.मी. के न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल 1494.86 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।

7. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।

8. 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।

9. 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।

10. 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।

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. 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।

13. 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।

14. भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 345वीं बैठक दिनांक 29.06.2026 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में विकासकर्ता, वास्तुविद् एवं स्ट्रक्चरल इंजिनियर से आवश्यक शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। अतः नगर निगम जयपुर में पदस्थापित मुख्य अग्निशमन अधिकारी से अनुमोदन मय प्रमाणित भवन मानचित्र की प्रति प्राप्त होने उपरान्त ही भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

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

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

	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 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। 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।

RajKaj Ref No.:
23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

6. **एजेण्डा नम्बर 347.6 (04.08.2026) (जोन–09):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:–		
1	भूखण्ड का विवरण	संस्थानिक भूखण्ड नं.–05 ग्राम–सिरोली, गोनेर, जयपुर।
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	5000.00 व.मी. (जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार)
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	18 मीटर
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या जी–5, क्षेत्रफल 5000 व.मी. का संस्थागत लीज होल्ड पट्टा दिनांक 29.03.2023 को अध्यक्ष रैगर ऑफिसर्स क्लब समिति जरिये अध्यक्ष श्री जयनारायण शेर पुत्र श्री मन्ना लाल शेर के पक्ष में जारी किया गया है।
5	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/ वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थागत (बालिका छात्रावास) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7	आवेदक का नाम	अध्यक्ष रैगर ऑफिसर्स क्लब समिति जरिये अध्यक्ष श्री जयनारायण शेर पुत्र श्री मन्ना लाल शेर
8	स्वामित्व व वाद विवाद रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार उक्त भूखण्ड संख्या जी–5 क्षेत्रफल 5000 व.मी. का संस्थागत लीज होल्ड पट्टा दिनांक 29.03.2023 को अध्यक्ष रैगर ऑफिसर्स क्लब समिति जरिये अध्यक्ष श्री जयनारायण शेर पुत्र श्री मन्ना लाल शेर के पक्ष में जारी किया गया है। वाद विवाद की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9	लेखा रिपोर्ट	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में पुर्नग्रहण शुल्क राशि रू. 195313/– लेय है। भूखण्ड के पेटे एकमुश्त शहरी जमाबन्दी 08 वर्षीय जमा दर्ज है एवं प्रश्नगत भूखण्ड की संस्थानिक आरक्षित दर 15000/– प्र.व.मी. है जो 80 फीट सडक तक लागू है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन से रिपोर्ट अपेक्षित है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अंकित कश्मीरी गुप्ता/सीए/2012/57347

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	कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार CCZM–2023 में अधिकतम अनुज्ञेय उंचाई (Permissible TOP Elevation 406 Mtr. & Ground Level (According to google Earth-373.26 M)) Permissible Height = 32.74 मीटर है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्र अनुसार/भवन विनियम 2025 अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत वर्तमान प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1	सेटबैक			
		सामने–I (18 मी. सड़क)	18.00 मी.	18.00 मी.	नियमानुसार हैं।
		पार्श्व–I	9.00 मी.	9.00 मी.	
		पार्श्व–II	9.00 मी.	9.00 मी.	
		पीछे	9.00 मी.	59.40 मी.	
	2	अधिकतम आच्छादन	40 प्रतिशत (2000.00 व.मी.)	15.87 प्रतिशत (793.70 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
	3	अधिकतम ऊँचाई	45 मीटर (सड़क का 1.5 गुणा + सेटबैक) (18 X 1.5 + 18) (भवन विनियमानुसार) कनिष्ठ अभियन्ता की मौका	1.20 मी. प्लिंथ + 15 (भूतल से 04 तल) = 16.20 मी. + 2.80 मी. (मशीन रूम/ममटी) कुल 19.00 मी.	नियमानुसार है।

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

		रिपोर्ट अनुसार CCZM–2023 में अधिकतम अनुज्ञेय उंचाई (Permissible TOP Elevation 406 Mtr. & Ground Level (According to google Earth- 373.26 M)) Permissible Height = 32.74 मीटर है।		
4	कुल तलों की संख्या	–	बेसमेन्ट + लोअर ग्राउण्ड + भूतल + 4 तल	नियमानुसार है।
5	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	5310.60 व.मी.	–
6	बी. ए. आर.	2.00 (10000.00 व.मी.)	0.93 (4696.20 व.मी.)	
7	पार्किंग	51.05 ईसीयू 38.28 कार + 38.28 स्कूटर	56 ईसीयू 43 कार + 37 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	ग्रीन एरिया	15% (750.00 व.मी.)	20.15% (1007.70 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
9	व्यावसायिक (रिटेल)	आवश्यक नही हैं।	–	–
10.	सुविधा क्षेत्र	आवश्यक नही हैं।	–	–
11.	EWS/LIG फ्लैट्स की संख्या	आवश्यक नही हैं।	–	–
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।	नियमानुसार 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 सेवाओ हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना हैं।	लागू हैं।	–
15	नविवि के आदेश दिनांक 27.03. 2025 के अनुसार 60 मी. से अधिक उंचाई हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति	आवश्यक नही हैं।	लागू नहीं 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 प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
18	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्टका प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	लागू नहीं 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 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. जिसका मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
23	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
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	लागू नहीं हैं।	–

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

			प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।		
	27	बीपीसी–बीपी की 243वी बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तड़ित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	लागू नहीं हैं।	—
	28	बीपीसी–बीपी की 246वी बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3 तक) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
	29	रेरा में पंजीकरण	लागू नही है।	लागू नहीं हैं।	—
	30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	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 क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	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	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	—
	36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
13	**मौका रिपोर्टः**–कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड का जारी साईट प्लान अनुसार डिमार्केशन नहीं है।				
14	**प्रकरण के तथ्यः**– विकासकर्ता द्वारा संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 14.05.2026 को आवेदन किया गया हैं।				
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. संबंधित जोन से वाद–विवाद एवं निर्माण अवधि की रिपोर्ट प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही तदानुसार मानचित्र जारी किये जाने की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में मौके पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार डिमार्केशन होने के उपरान्त ही मानचित्र जारी किये जाने प्रस्तावित है।
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. 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।
6. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 29.05.2026 में उल्लेखित समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
7. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
8. 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।
9. आवेदक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में प्रस्तावित आर्किटेक्चरल एलीमेन्ट व अन्य समस्त मापदण्ड भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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।
11. प्रकरण में भूखण्ड के आवंटन सह मांग पत्र जारी दिनांक 20.03.2023 के आवंटन की शर्तो के बिन्दु संख्या–10 में "राज्य सरकार, नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प–1(157)नविवि/जयपुर/2017 दिनांक 03.04.2018 के क्रम में आवंटित भूमि का उपयोग बालिका छात्रावास भवन हेतु काम में लिया जावेगा एवं किसी भी प्रकार के व्यावसायिक निर्माण की स्वीकृति नही दी जावेगी और न ही किसी प्रकार का वाणिज्यिक एवं लाभ कमाने की दृष्टि से इसका उपयोग किया जा सकेगा।" का उल्लेख है। अतः उक्त बाबत् शपथ पत्र लेय है।

RajKaj Ref No.:
23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

	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 :–** 1. प्रकरण में भूखण्ड के आवंटन सह मांग पत्र दिनांक 20.03.2023 की शर्त संख्या–8 व 9 में निम्न उल्लेख है:– ''भूखण्ड का निर्माण कार्य आवंटन पत्र की तिथि से छः माह की अवधि में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार प्रारम्भ किया जावेगा एवं चार वर्ष की अवधि में पूर्ण कर लिया जावेगा। भवन मानचित्र अनुमोदन करवाने की जिम्मेदारी स्वयं संस्था की होगी।'' एवं ''भूखण्ड आवंटन के दो वर्ष के अन्दर निर्माण पूर्ण करना अनिवार्य होगा अन्यथा आवंटन निरस्त किया जा सकता है। प्राधिकरण / न्यास निर्माण की प्रकृति को ध्यान में रखते हुये दो वर्ष की अतिरिक्त छूट प्रदान कर सकते है व राज्य सरकार स्तर पर एक वर्ष की अतिरिक्त छूट प्रदान की जा सकती है।'' प्रकरण में संस्था द्वारा बीपास सॉफ्टवेयर पर दिनांक 14.05.2026 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। अतः उक्त के क्रम में भवन मानचित्र अनुमोदन मय देय अवधि के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. प्रकरण मे आवेदक द्वारा बालिका छात्रावास प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। भवन विनियमानुसार हॉस्टल आवासीय श्रेणी में आता है जबकि जविप्रा द्वारा लीजडीड मय साईट प्लान संस्थागत प्रयोजनार्थ जारी किया गया है। साथ ही प्रकरण में दिनांक 20.03.2023 को जारी आवंटन सह मांग पत्र की शर्त संख्या–10 में निम्न उल्लेख है :– ''राज्य सरकार नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प–1(157)नविवि / जयपुर / 2017 दिनांक 03.04.2018 के क्रम में आवंटित भूमि का उपयोग बालिका छात्रावास भवन हेतु काम में लिया जावेगा एवं किसी भी प्रकार के व्यावसायिक निर्माण की स्वीकृति नही दी जायेगी और न ही किसी प्रकार का वाणिज्यिक एवं लाभ कमाने की दृष्टि से इसका उपयोग किया जा सकेगा।'' 3. अतः उपरोक्त बिन्दुओं के क्रम में प्रकरण में छात्रावास भवन अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णयः– *बैठक के दौरान संस्था के प्रतिनिधि उपस्थित रहे जिनके द्वारा प्रस्तावित भवन के बेसमेन्ट में संशोधन बाबत निवेदन किया गया। प्रकरण में प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया। विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में निम्न निर्णय लिये गयेः–*

1. *विचारणीय बिन्दु संख्या 1 के क्रम में प्रकरण की प्रकृति को ध्यान में रखते हुये दो वर्ष की अतिरिक्त छूट प्रदान की जाती है। अतः प्रस्तावित भवन का निर्माण कार्य आवंटन दिनांक से 4 वर्ष के भीतर पूर्ण किया जाना आवश्यक होगा।*
2. *प्रकरण के भूमि का आवंटन संस्था को संस्थानिक प्रयोजनार्थ (बालिका छात्रावास) हेतु किया गया है। अतः संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड पर छात्रावास हेतु भवन मानचित्र अनुज्ञेय किये जाते है।*
3. *संस्था के प्रतिनिधि द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने के क्रम में यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण में प्राप्त संशोधित भवन मानचित्रों मय तकनीकी गणना का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से प्राप्त कर मानचित्र जारी किये जावें।*

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।

RajKaj Ref No.:
23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

7. एजेण्डा नम्बर 347.7 (04.08.2026) (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 :–

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.	

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

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 मानक बीएआर 0.75 देय है।

निर्णयः– *बैठक के दौरान विकासकर्ता के प्रतिनिधि भी उपस्थित रहे। प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रतिवेदन एवं भवन विनियम–2025 के प्रावधान एवं विचार–विमर्श उपरान्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि भवन मानचित्र समिति की 334वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 में लिये गये निर्णयानुसार ही कार्यवाही सुनिश्चित की जावें। साथ ही बैठक के दौरान विकासकर्ता के प्रतिनिधि द्वारा प्रकरण में पूर्व में जारी मांग पत्र में वर्णित राशि को जमा करवाने में हुये विलम्ब के कारण देय ब्याज राशि की शिथिलता चाही गई, जिसे समिति द्वारा अस्वीकार किया गया।*

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

RajKaj Ref No.:
23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

8. **एजेण्डा नम्बर 347.8 (04.08.2026) (जोन–16):–**

भूखण्ड एवं स्वामित्व / लेखा का विवरण:–		
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 410/2, 411/2, 442, 443, 444, ग्राम–जैतपुरा, चौंमू जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	10,500.00 वर्गमीटर 90 मी. सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 974.48 व.मी. **शेष भूखण्ड का क्षेत्रफल 9525.52 व.मी.**
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	90 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति–90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 26.07.2021 को श्री ग्यारसीलाल, श्री हनुमान सहाय एवं श्री श्रवण कुमार बराला के पक्ष में जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 01.10.2025 को श्री ग्यारसीलाल, श्री बाबूलाल बराला, श्रीमती शिखा मील एवं श्रीमती वर्षा चौधरी के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना–समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियों अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/ पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
7.	आवेदक का नाम	श्री ग्यारसीलाल, श्री बाबूलाल बराला, श्रीमती शिखा मील एवं श्रीमती वर्षा चौधरी
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	पूर्व अनुमोदन के समय जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार जैतपुरा, तहसील–चौमू के ख.न. 410/2, 411/2, 442, 443, 444 किता–5 क्षेत्रफल 9525.52 व.मी. का नाम हस्तान्तरण 01.10.2025 को मैसर्स जी.बी.एल. बराला हेल्थ केयर प्रा.लि. के पक्ष में जारी किया गया है। उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार वर्तमान स्वामित्व आवेदक का है। जोन की वर्तमान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का लीज होल्ड पट्टा दिनांक 26.07.2021 को जारी है तथा नियमानुसार नाम हस्तानांतरण की राशि जमा होने पर नाम हस्तानान्तरण पत्र दिनांक 01.10.2025 को जारी किया गया है। बकाया राशि की रिपोर्ट अपेक्षित है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन से रिपोर्ट अपेक्षित है।
10	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 26.07.2021 को जारी की गई है। भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 25.07.2028 तक देय है।
11	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री कपिल मिस्त्री, सी.ए./2008/41822

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 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	एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 05.12.2024 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.12.2032 तक है।

12	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्र/भवन मानचित्र विनियमानुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 5.3.2025 को अनुमोदित मानचित्रानुसार	वर्तमान प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1.	सैटबैक				

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

RajKaj Ref No.: 23997148

	सामने–I (90 mtr. Road)	30.00 मीटर (प्लान्टेशन कॉरीडोर)	30.00 मीटर (प्लान्टेशन कॉरीडोर)	30.00 मीटर (प्लान्टेशन कॉरीडोर)	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व–I	9.00 मीटर	10.00 मीटर	10.00 मीटर	
	पार्श्व–II	9.00 मीटर	10.00 मीटर	10.00 मीटर	
	पीछे	9.00 मीटर	10.00 मीटर	10.00 मीटर	
2.	अधिकतम आच्छादन	40% (3810.21 व.मी.)	25.56% (2435.52 व.मी.)	26.88% (2561.11व.मी)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	165 मीटर (भवन विनियम 2020 के प्रावधान अनुसार सडक की चौडाई का 1.5 गुना + अग्र सैटबैक (90 मी. X 1.5 + 30 मी. = 165 मीटर) एयरपोर्ट एन. ओ. सी. दिनांक 05.12.2024 के अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है जिसकी वैधता अवधि दिनांक 04.12.2032 तक है।	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 38.10 मी. (भूतल + 8 तल) + 7.50 मी. (ममटी / मशीन रूम सहित) कुल 46.80 मीटर	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 38.10 मी. (भूतल + 8 तल) + 7.50 मी. (ममटी / मशीन रूम सहित) कुल 46.80 मीटर	भूतल + 8 तल की कुल ऊँचाई 38.10 मीटर है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।
4.	कुल तलों की संख्या	–	लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + 8 तल)	लोअर बेसमेन्ट + अपर बेसमेन्ट + भूतल + 8 तल)	नियमानुसार हैं।
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	–	19,906.64 व.मी.	27,022.05 व. मी.	–
6.	बी. ए. आर.	जारी साईट प्लानअनुसार मानक बी.ए.आर. 2.00 भवन विनियमानुसार संस्थानिक भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. 3.00 (28,576.56 व.मी.) + 90 मी. सडक मार्गाधिकार में समर्पित भूमि 974.48 व.मी. **कुल 29,551.04 व.मी.**	1.66 (15,848.31 व.मी.)	2.30 (21982.21व.मी)	संस्थानिक भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. 3.00 अनुज्ञेय है।
7.	पार्किंग	138.17 ईसीयू 103.63 कार + 103.63 स्कूटर	100 ईसीयू 56 कार + 19 बस + 75 स्कूटर	140 ईसीयू 48 कार + 19 बस + 105 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
8	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	24 मी. से अधिक उंचाई पर छठवें तल पर क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।		नियमानुसार हैं।
9	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।	शपथ पत्र लेय हैं।		–
10	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 हैं।		स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

10.	10.10(viii):–40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू हैं।	लागू नहीं हैं।	भूतल +8 तल की कुल ऊँचाई 38.10 मीटर है। अतः राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।
11.	10.11.1:–वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
12.	10.11.2:–अपशिष्ठ जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल के भूखण्डों पर आवश्यक हैं।		
14.	10.11.3:–पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक हैं।	लागू हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेंगा।
15.	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।
16.	12.1.2:–आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में अंकित हैं।	नियमानुसार हैं।
17.	E.V Charging Facility	आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत	शपथ पत्र लेय हैं।	–
18.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक हैं।	शपथ पत्र लेय हैं।	–
19.	12.1.18:–पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
20.	14:–विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।
21.	17.1:–Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना हैं।	शपथ पत्र लेय हैं।	–
22.	बीपीसी–बीपी की 243वीं बैठक दिनाक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु आवश्यक हैं।	शपथ पत्र लेय हैं।	–
23.	बीपीसी–बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	कुल आवंटियों में से दो तिहाई (2/3rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	–
24.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	लागू नहीं हैं।	–
25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
26.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/– प्रति व.फी की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लेय हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–
27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लेय हैं अथवा नहीं।	लेय हैं।	प्रकरण में मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा कुल 2475.59 व.मी. क्षेत्रफल पर बिना अनुमति निर्माण शास्ति लेय है।
28.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार लेबर सेस	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
29	अग्निशमन शुल्क	आवश्यक हैं।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना हैं।
30	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	आवश्यक हैं अथवा नहीं।	लागू नहीं हैं।	–

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

		हेतु			
	31	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक हैं।	मानचित्रों में प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार हैं।

13	**मौका रिपोर्टः–** कनिष्ठ अभियन्ता की ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार भवन मानचित्र पूर्व मे जारी है। जारी भवन मानचित्र अनुसार भूखण्डधारी द्वारा सैटबैक छोडकर Lower Basement + Upper Basement + Ground Floor + First Floor + Second Floor + Third Floor + Fourth Floor + Fifth Floor + Sixth Floor + Seventh Floor + Eighth Floor के स्ट्रक्चर का निर्माण कर फिनिशिंग का कार्य किया जा रहा है। भूखण्डधारी द्वारा नवीन प्रस्तुत संशोधित भवन मानचित्र अनुसार Lower Basement में विस्तार करते हुए क्षेत्रफल = 888.31 Sqm + Upper Basement में विस्तार करते हुए क्षेत्रफल = 350.02 Sqm भूखंड के पीछे के भाग में First Floor पर यू शेप के कटआउट के स्थान पर क्षेत्रफल = 207 Sqm + Second Floor में क्षेत्रफल = 731.83 Sqm में बिना अनुमोदन के निर्माण कर लिया गया है एवं Third Floor में शटरिंग का कार्य किया जा रहा है। भूखण्डधारी द्वारा अग्र सेटबैक में पोर्च की नाप (27.5 Mtr X 8.75 Mtr) का निर्माण कर लिया है एवं साईड सेटबैक में MS पोर्च की नाप (6.25 M X 9.25 M) का निर्माण कार्य किया जा रहा है।
14	**प्रकरण के तथ्यः–** 1. प्रकरण में पूर्व में दिनांक 05.03.2025 को हॉस्पिटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये थे। 2. वर्तमान में आवेदक द्वारा दिनांक 01.06.2026 को बीपास सॉफ्टवेयर पर हॉस्पिटल प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। चूंकि प्रकरण के भवन मानचित्र दिनांक 05.03.2025 को जारी किये गये थे। अतः तत्समय प्रचलित भवन विनियम 2020 के अनुसार सम्पूर्ण तकनीकी गणना की गई है।
15	**मुख्यतः संशोधन :–** 1. प्रकरण में प्रस्तुत भवन मानचित्रों में अग्र व पार्श्व भाग में पोर्च प्रस्तावित किया गया है। 2. प्रकरण में प्रस्तुत भवन मानचित्रों में भूतल को छोडकर अन्य समस्त तलों (बेसमेन्ट सहित) का क्षेत्रफल बढाकर नवीन प्लानिंग प्रस्तावित की गई है। 3. पूर्व अनुमोदित मानचित्रों में प्रथम तल पर कटआउट के स्थान पर वर्तमान में हॉल एवं आन्तरिक संशोधन प्रस्तावित किया गया है एवं अन्य समस्त तलों पर भी आंतरिक परिवर्तन प्रस्तावित किया गया है। 4. प्रकरण में वर्तमान में प्रस्तावित टेरिस तल पर हैलीपेड प्रस्तावित किया गया है।
16	**प्रस्तावः–**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तो की पालना सुनिश्चित की जानी होगीः– 1. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ की प्रश्नगत भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 26.07.2021 को जारी की गई है। भवन निर्माण अवधि 7 वर्ष अर्थात दिनांक 25.07.2028 तक देय है। 2. प्रकरण में वाद विवाद, लेखा रिपोर्ट एवं बकाया राशि की रिपोर्ट संबंधित जोन से लिया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रकरण में मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा कुल 2475.59 व.मी. क्षेत्रफल पर बिना अनुमति निर्माण कर लिया गया है। अतः उक्त क्षेत्रफल पर बिना अनुमति निर्माण शास्ति लिया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रकरण में पूर्व में दिनांक 05.03.2025 को हॉस्पिटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये थे। जिसके अनुसार भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि दिनांक 02.03.2032 तक देय थी। अतः तदानुसार ही प्रकरण में संशोधित मानचित्र जारी होने की दिनांक से दिनांक 02.03.2032 तक भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि देय होगी। 5. भवन विनियम–2025 के विनियम संख्या 3.4(7) में निम्नानुसार उल्लेख हैः–"पूर्व मे निर्मित भवन में संशोधन/विस्तार चाहे जाने पर तत्समय प्रचलित नियमों/प्रावधानों 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। उक्त के क्रम में प्रकरण में आवेदन पूर्व मे निर्मित भवन में विस्तार का होने के कारण तत्समय प्रचलित जविप्रा भवन विनियम–2020 के प्रावधानों के अनुसार तकनीकी गणना की गई है, जिसे समिति स्तर पर मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/2020पार्ट–III दिनांक 10.08.2023के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत की जानी होगी। 7. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank,

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में विकासकर्ता द्वारा जमा कराया जावेंगा।

8. पार्किंग के प्रावधानो की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम–2025 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
9. 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।
10. भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान I.S.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जायेगा।
11. 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।
12. भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या 7.6 के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट के सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चिता, अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
13. 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।" इस आशय का शपथ पत्र भवन मानचित्र जारी करने से पूर्व विकासकर्ता से लिया जाना प्रस्तावित है।
14. 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।
15. प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा दिनांक 26.07.2021 को हॉस्पिटल (संस्थागत) प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किया गया था, भवन विनियम 2020 के अनुसार संस्थागत मेडिकल कॉलेज, प्रशिक्षण संस्थान/हॉस्पिटल/डिस्पेशनरी व अन्य चिकित्सा संबंधी संस्थाओं हेतु मानक बीएआर 3 अनुज्ञेय होगा, का उल्लेख है। अतः प्रकरण में 3 बीएआर को मानक मानते हुये सम्पूर्ण तकनीकी गणना की गई है जिसे मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
16. 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।
17. 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।
18. 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।
19. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होगें।

17 **विचारणीय बिन्दुः–**

1. प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तावित हॉस्पिटल प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र में टेरिस तल पर हैलीपेड प्रस्तावित किया गया है, जिस बाबत भवन विनियम 2025 में कोई प्रावधान उल्लेखित नही है। अतः उक्त प्रस्तावित हैलीपैड की स्वीकृति के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

RajKaj Ref No.
23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

निर्णयः– बैठक के दौरान संस्था के प्रतिनिधि उपस्थित रहे। प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन कर विचार–विमर्श उपरान्त समिति द्वारा निम्न निर्णय लिये गयेः–

1. प्रकरण में हॉस्पिटल प्रयोजनार्थ प्राप्त संशोधित मानचित्रों को टैरेस तल पर प्रस्तावित हैलीपेड को स्थगित रखते हुये प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तो की सुनिश्चितता के दृष्टिगत स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।
2. प्रकरण में टैरेस तल पर प्रस्तावित हेलीपैड के परिपेक्ष्य में यह तथ्य नोट किया गया कि चूंकि भवन विनियमों में हेलीपैड हेतु मापदण्ड निर्धारित नही है, अतः भवन के उपर हेलीपैड प्रस्तावित होने के संबंध में आवश्यक मापदण्ड निर्धारण किये जाने बाबत् राज्य सरकार को पत्र प्रेषित किया जावें।
3. राज्य सरकार द्वारा हेलीपैड हेतु मापदण्ड निर्धारण उपरान्त प्रकरण में प्रस्तावित हेलीपैड हेतु तदानुसार आवश्यक कार्यवाही की जावें।

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

RajKaj Ref No : 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0

9. <u>एजेण्डा नम्बर 347.8 (04.08.2026) :– नीतिगत निर्णय –</u>

विषय :– अनुमोदित भवन मानचित्रों की अवधि विस्तार के प्रकरणों में लेय शुल्क बाबत्।

जविप्रा स्तर पर अनुमोदित भवन मानचित्रों की अनुज्ञा अवधि बढ़ाये जाने बाबत प्रकरण प्राप्त हो रहे है। भवन मानचित्रों की अवधि विस्तार के संबंध में भवन विनियम–2025 की अनुसूची–2 के बिन्दु संख्या–13 में निम्नानुसार प्रावधान है:–

अनुमोदित भवन मानचित्रों की अनुज्ञा अवधि बढ़ाने बाबत –

भवन मानचित्रो की अनुज्ञा अवधि, भवन मानचित्र अनुमोदन कर जारी किये जाने की दिनांक से सात वर्ष देय होगी। निर्धारित अवधि के पश्चात भी निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर आगामी 02 वर्ष के लिए तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु प्रति वर्ष हेतु अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढाई जा सकेगी।

उल्लेखनीय है कि भवन विनियम–2025 में निर्धारित भवन निर्माण संबंधित दरों के तहत भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर देय है।

पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों के ऐसे प्रकरण में जिनमें अलग–अलग ब्लॉक दर्शित करते हुये भवन मानचित्रों का अनुमोदन किया गया था तथा उन ब्लॉकों में से आंशिक ब्लॉकों का पूर्णता प्रमाण पत्र विकासकर्ता द्वारा लिया जा चुका है। ऐसी परियोजना में शेष बचे क्षेत्र/ब्लॉक/ब्लॉकों के भवन मानचित्रों की अवधि विस्तार हेतु विकासकर्ता द्वारा आवेदन किया जाता है, तो भवन मानचित्रों की अवधि विस्तार हेतु देय शुल्क सम्पूर्ण परियोजना के सकल निर्मित क्षेत्रफल पर लिये जाने अथवा शेष बचे क्षेत्र/ब्लॉक/ब्लॉकों के सकल निर्मित क्षेत्रफल पर लिये जाने के संबंध में भवन विनियम–2025 में स्पष्ट उल्लेख नहीं है।

निर्णयः– *एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन कर विस्तृत विचार विमर्श कर भवन विनियम–2025 की अनुसूची–2 के बिन्दु संख्या–13 के दृष्टिगत निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– पूर्व अनुमोदित भवन मानचित्रों के ऐसे प्रकरण जिनमें अलग–अलग ब्लॉक दर्शित थे तथा उन ब्लॉकों में से कुछ ब्लॉकों का पूर्णता प्रमाण पत्र विकासकर्ता द्वारा प्राप्त कर लिये जाने के कारण ऐसी परियोजना में शेष बचे ब्लॉक के भवन मानचित्रों की अनुज्ञा अवधि विस्तार हेतु आवेदन के संबंध में भवन मानचित्रों की अनुज्ञा अवधि विस्तार हेतु देय शुल्क सम्पूर्ण परियोजना के सकल निर्मित क्षेत्रफल पर लिये जाने अथवा शेष बचे ब्लॉक के सकल निर्मित क्षेत्रफल पर लिये जाने के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावें।*

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

RajKaj Ref No.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

v-1.0

क्रमांक: जविप्रा / अति.मु.न.नि. / बीपीसी(बीपी) / 2026 / डी– 987 दिनांक: 13/8/2026

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।

RajKaj Ref No
23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST

परिशिष्ठ–"1"

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 347वीं बैठक दिनांक 04.08.2026 को दोपहर 12:00 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. श्री सुरेश वर्मा, निदेशक (वित्त), जविप्रा, जयपुर। सदस्य
5. श्री रविन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त, जोन–ए, जविप्रा, जयपुर। सदस्य
6. श्री संजय कुमार गोरा, उपायुक्त, जोन–बी, जविप्रा, जयपुर। सदस्य
7. श्री अजय गोयल, उप–नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर। सदस्य
8. श्री अंकुर दाधीच, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर। सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे :–

1. श्री मनमोहन गौत्तम, उप नगर नियोजक, जोन–ए एवं 10, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री नरेन्द्र कुमार उज्जैनिया, उप नगर नियोजक, जोन–बी, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री महेन्द्र धीरावत, उप नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री संजय आसोपा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी–बीपी, जविप्रा, जयपुर।
6. 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.: 23997148

Digitally signed by ANKUR DADHEECH
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2026-08-13 10:46:23 IST
v-1.0