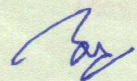


कार्यालय टिप्पणी
जयपुर विकास प्राधिकरण

जोन स्तरीय समिति की बैठक हेतु एजेण्डा नोट

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-				
1.	भूखण्ड का विवरण	श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स.लि की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या 151 क्षेत्रफल 299.44 वर्गगज		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	250.46 वर्ग मीटर (299.44 वर्गगज)		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई 1. मौके पर उपलब्ध 2. साईट प्लानानुसार	24 मीटर 24 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए/90 बी के तहत अनुमोदित योजना का भूखण्ड है।		
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप वि भाजन / एकल पट्टों से पुर्नगठित/फ्री होल्ड (मूल भूखण्ड के सेटबैक एवं वर्तमान में निर्धारित सेटबैक का स्पष्ट उल्लेख एवं पूर्व व वर्तमान के साईट प्लान की प्रति संलग्न)	मूल भूखण्ड है। साईट प्लान की प्रति पत्रावली में संलग्न है।		
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	मिश्रित		
7.	आवेदक का नाम	श्री कृष्ण कुमार पुनिया पुत्र श्री राजाराम पुनिया निवासी- वार्ड नम्बर-02, रायसिंग नगर, श्री गंगानगर (राज.)		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स.लि की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या 151 क्षेत्रफल 250.46 वर्ग मीटर का मिश्रित फ्री होल्ड पट्टा दि. 20.08.2025 को श्री कृष्ण कुमार पुनिया पुत्र श्री राजाराम पुनिया के नाम जारी किया गया।		
9.	लेखा रिपोर्ट	जेडएलसी पश्चात लेय राशि की गणना की जाएगी		
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	भवन निर्माण अवधि लीजडीड जारी दिनांक से 03 वर्ष।		
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री सुनील कुमार सैनी, CA 2019/114099		
	• नाहरगढ़ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं	नहीं		
	• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं	है (लगभग 400 मीटर दूरी पर स्थित है।)		
	• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं	नहीं (NOCAS के अनुसार 524.5-424.5 = 100 मीटर ऊंचाई देय है।)		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2025 के प्रावधानानुसार:-				
12	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 के अनुसार	आवेदक के प्रस्ताव अनुसार (मिश्रित उपयोग हेतु)	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1. सैटबैक			
	सामने-I	15'-0"	5.0 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-I	10'-0"	3.05 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-II	चरपेटा	चरपेटा	नियमानुसार हैं।
	पीछे	10'-0"	3.05 मीटर	नियमानुसार हैं।
	2. अधिकतम आच्छादन	सैटबैक के अन्दर	सैटबैक के अन्दर	नियमानुसार हैं।
	3. अधिकतम ऊँचाई	12.5 मी. (भूतल+3)	0.70 मी. (प्लिन्थ)+ 12.5 मी. (4 तल) + 6.00 मी. (मूमटी, मशीन रूम), कुल 19.2 मी.	नियमानुसार हैं।
	4. तलों की संख्या	जी+3	जी+3 तल	नियमानुसार हैं।
	5. सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	638.56 व.मी.	नियमानुसार हैं।
	6. बी. ए. आर.	2.00 (500.92 व.मी.)	1.92 (481.36 व.मी.)	-
	7. पार्किंग	5.36 ईसीयू 5 कार+ 1 स्कूटर	5.66 ईसीयू 5 कार+ 2 स्कूटर	नियमानुसार हैं।



कार्यालय टिप्पणी
जयपुर विकास प्राधिकरण

8.	ग्रीन एरिया	-	-	-
9.	सार्वजनिक सुविधायें	-	-	-
10.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	लागू है।	मानचित्र में दर्शित है।	नियमानुसार हैं।
11.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	आवेदक से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
12.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	मानचित्रों में दर्शित नहीं है।	मानचित्र में दर्शित करवाया जाना है।
13.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	आवेदक से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
14.	12.1.18:-पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक हैं।	मानचित्र में दर्शित है।	-
15.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/ पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्र में दर्शित है।	-
16.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/स सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	आवेदक से शपथ पत्र/डी.डी. लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
17.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।	-
18.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शासित	लेय नहीं है।	मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड खाली है।	-
19.	अग्निशमन शुल्क	लागू है।	लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
20.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में दर्शित है।	-
13	मौका रिपोर्ट:- कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड खाली है। और साईट प्लान के अनुसार उपलब्ध है।			
14	प्रकरण के तथ्य:- प्रार्थी द्वारा मिश्रित (व्यावसायिक+आवासीय) हेतु भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। जिसमें आवेदक द्वारा ग्राउण्ड+3 तल (उँचाई प्लिन्थ 0.70 मी. + 12.50 मी.)-हेतु भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन किया है। <ul style="list-style-type: none"> नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 03.09.2021 अनुसार 'राज्य के नगरीय क्षेत्रों में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishments/ Installations) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणों की स्वीकृति बाबत रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार ही कार्यवाही की जावेगी। आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishments/ Installations) की सीमा से 100 मीटर के अन्दर किसी भी प्रकार के निर्माण हेतु तथा 100 मीटर से अधिक किन्तु 500 मीटर तक की सीमा में चार मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक है।' आवेदक भूखण्ड आर्मी क्षेत्र से लगभग 400 मीटर दूरी पर स्थित है। 			

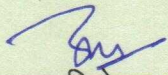
कार्यालय टिप्पणी जयपुर विकास प्राधिकरण

- भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा जारी अनापत्ति दिनांक 08.09.2025 अनुसार स्थल की उचाई 424.05 मीटर एवं अनुमन्य अधिकतम उचाई 524.05 मीटर है। उक्त अनापत्ति पत्र 05.01.2034 तक वैद्य हैं।
- आवेदक द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र में दिये गये तलों के क्षेत्रफलों की गणना निम्नानुसार है:-

क्र. सं.	तल	प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार		
		सकल निर्मित क्षेत्रफल (व.मी. में)	बी.ए.आर. (व.मी. में)	उपयोग
1.	ग्राउण्ड तल	154.87	97.40	व्यावसायिक
2.	प्रथम तल	154.87	132.14	आवासीय
3.	द्वितीय तल	142.41	119.68	आवासीय
4.	तृतीय तल	158.61	132.14	आवासीय
5.	टेरिस तल	27.80	-	
6.	कुल	638.56	481.36	

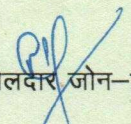
15. **प्रस्ताव:-**विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। आवेदक द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:-
1. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि दिनांक 07 वर्ष तक देय होगी।
 2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2025 अनुसार शपथ-पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
 3. पर्यावरण वृक्षारोपण हेतु भवन विनियम प्रावधान 10.11.03 की पालना सुनिश्चित किये जाने बाबत शपथ-पत्र लेय है।
 4. नियमानुसार प्रस्तावित क्षेत्रफल पर अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में आवेदक द्वारा जमा कराया जावेगा।
 5. आवेदक द्वारा प्रस्तावित क्षेत्रफल पर लेबर सेस की राशि राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 11(9)नविवि/2020पार्ट-III दिनांक 10.08.2023 के अनुसार निर्माण लागत की 1 प्रतिशत की राशि श्रम विभाग में जमा करवाकर चालान/रसीद की प्रति प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।
 6. आवेदनकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर. 1.92 (481.36 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2025 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2.00 (500.92 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः बी.ए.आर. पर वैटरमेन्ट लेवी देय नहीं है। नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

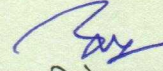
प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

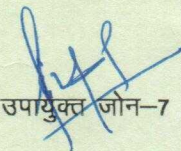

उप नगर नियोजक जोन-7

-:: निर्णय ::-

प्रकरण जोनल स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 23/02/26 में रखा गया, समिति द्वारा नोट किया गया की आवेदित भूमि रक्षा संस्थापन/स्थापना के 100 से 500 मीटर की परिधी में स्थित है जिसमें 4 तल अनुज्ञेय है। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स.लि की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या 151 क्षेत्रफल 299.44 वर्गगज पर प्रस्तावित ग्राउण्ड तल+03 तल (उँचाई प्लिनथ 0.70मी. + 12.50 मी.) के मिश्रित (व्यावसायिक+आवासीय) के भवन मानचित्र नियमानुसार शुल्क लिया जाकर अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।


तहसीलदार जोन-7


उप नगर नियोजक जोन-7


उपायुक्त जोन-7