

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: ज.वि.प्रा./व.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2021/डी-59

दिनांक:- 11/01/2022

—:कार्यवाही विवरण:—

विषय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 253वीं बैठक दिनांक 30.12.2021 को सांय 5.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में मंथन कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थित सदस्यों के साथ विचार विमर्श कर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट-“1” पर है।

1. एजेण्डा नम्बर 253.1 (30.12.2021):-

विषय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 251वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 एवं 252वीं बैठक दिनांक 22.12.2021 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं लिये गये निर्णयों के क्रियान्विति की समीक्षा।

निर्णय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 251वीं बैठक दिनांक 09.12.2021 एवं 252वीं बैठक दिनांक 22.12.2021 को सम्पन्न हुई, जिसके कार्यवाही विवरण अनुमोदन की प्रक्रियाधीन है।

2. एजेण्डा नम्बर 253.2 (30.12.2021)(जोन-03):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-		
1.	भूखण्ड का विवरण	भूखण्ड संख्या एस-1, लालकोठी, जयपुर।
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	1037.95 व.मी.
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	30 मीटर
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	नीलामी की कार्यवाही सम्पन्न कर दिनांक 04.01.2021 को मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है।
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/ एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत है तो।	व्यावसायिक एवं स्टूडियो अपार्टमेन्ट के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
7.	आवेदक का नाम	श्री श्याम लाल यादव पुत्र श्री मोहरी लाल यादव
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.11.2021 अनुसार स्वामित्व श्री श्याम लाल यादव के नाम है।
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.11.2021 अनुसार भूखण्ड के पेटे वर्ष 2021-22 तक सम्पूर्ण लीज राशि जमा है। अन्य कोई राशि बकाया नहीं है। भूखण्ड की वर्तमान आवासीय आरक्षित दर 20,000/- रु. प्रति व.मी. है तथा 100 फीट रोड पर होने के कारण 10 प्रतिशत अधिक 22,000/- प्रति व.मी. है। कोई न्यायिक वाद विवाद नहीं है।
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.11.2021 अनुसार भूखण्ड की निर्माण अवधि कब्जा पत्र दिनांक 12.10.2020 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 12.10.2027 तक प्रभावी होगी।
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अक्षित ठोलिया, सी.ए./2012/57066

भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:-

•	नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित है अथवा नहीं	नहीं			
•	आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में है अथवा नहीं	नहीं			
•	एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक है अथवा नहीं	नहीं			
12.	तकनीकी विश्लेषण	जयपुरा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक द्वारा दिनांक 30.07.2021 के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार है अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने-I (30 mtr. wide road)	06 मीटर	09 मीटर	न्यूनतम 6.10 मीटर	नियमानुसार है।
	पार्श्व-I	06 मीटर	06 मीटर	न्यूनतम 6.22 मीटर	नियमानुसार है।
	पार्श्व-II	06 मीटर	06 मीटर	न्यूनतम 6.21 मीटर	नियमानुसार है।
	पीछे	06 मीटर	06 मीटर	न्यूनतम 6.10 मीटर	नियमानुसार है।
2.	अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर 32.87% (341.24 व.मी.)		सैटबैक क्षेत्र के अन्दर 31.44% (326.36 व.मी.)	नियमानुसार है।
3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर व		प्रस्तावित सैटबैक के अनुसार-	नियमानुसार है।

		59 मीटर C.C.Z.M. के अनुसार	0.80 मी. (प्लिन्थ) + 24 मी. + 4 मी. (रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट की छत सहित) = 28.80 मी. (वेसमेन्ट-1 + वेसमेन्ट-2 + भूतल + 07)	
4.	बी. ए. आर.	2 (2,075.90 व.मी.)	3.52 (3,657.66 व.मी.) (आवासीय-1856.35 व.मी.) व्यावसायिक-1701.52 व.मी.) रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट-99.79 व.मी.	वेटरमेन्ट लेवी लेय है।
5.	पार्किंग	48 ईसीयू 36 कार + 36 स्कूटर	48.66 ईसीयू 36 कार (13 मैकेनिकल सहित) + 38 स्कूटर	नियमानुसार है।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	5601.34 व.मी.	
7.	ग्रीन एरिया	आवासीय उपयोग के अनुपात के अनुसार 10 प्रतिशत (53.97 व.मी.)	21.99% (118.72 व.मी.)	नियमानुसार है।
8.	क्लब एरिया	2 प्रतिशत (37.13 व.मी.) अथवा 50 व.मी. निर्मित क्षेत्रफल, जो भी कम हो।	43.40 व.मी.	नियमानुसार है।
9.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट का क्षेत्रफल	टैरेस तल का 25 प्रतिशत (अधिकतम) 412 व.मी. का 25% = 103 व.मी.	99.79 व.मी.	नियमानुसार है।
10.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट की ऊँचाई	4 मीटर (अधिकतम)	4 मीटर	नियमानुसार है।
11.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पार्किंग	1 ईसीयू प्रति 4 सीट्स	12 सीट्स हेतु 3 ईसीयू	नियमानुसार है।
12.	रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु एयरपोर्ट एन.ओ.सी.	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	-
13.	10.3.2:-क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं है।	-
14.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	-
15.	10.10(viii):-40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	-
16.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सेट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमंजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
17.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
18.	10.11.2:-अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं है।	-
19.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू नहीं है।	-
20.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	-
21.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, मण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिह्नित है।	नियमानुसार है।
22.	12.1.2:-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
23.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
24.	12.1.18:-पार्किंग संकुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत है।	नियमानुसार है।
25.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।

(Handwritten signature)

	मार्ग/रेम्प/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान			
26.	17.1.-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	--
27.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित्त चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
28	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/ विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	--
29	रेरा में पंजीकरण	लागू हैं अथवा नहीं	लागू है।	रकीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	--
31	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लागू हैं अथवा नहीं	आवासीय क्षेत्रफल पर लागू है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
32	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू हैं अथवा नहीं	लागू नहीं है।	--
33	बेटरमेन्ट लेवी	लागू हैं अथवा नहीं	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
34	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू हैं अथवा नहीं	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
35	अग्निशमन शुल्क	लागू हैं अथवा नहीं	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
36	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
13	मौका रिपोर्ट:- मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं एवं खुदाई का कार्य प्रगतिरत हैं। भूखण्ड की नापें जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार मौके पर उपलब्ध हैं। C.C.Z.M. Version 2015 के अनुसार 59 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय हैं।			
14	<p>प्रकरण के तथ्य:- विकासकर्ता द्वारा मिश्रित उपयोग प्रयोजनार्थ ऑनलाईन भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु जोन में आवेदन दिनांक 14.10.2020 को किया गया एवं बीपीसी-बीपी में ऑफलाईन आवेदन दिनांक 30.07.2021 को किया गया है।</p> <p>विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में टैरेस तल का 25 प्रतिशत (कवर्ड एरिया) एवं 4 मीटर ऊँचाई में रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.2 (सामान्य नियम)(ज)(ii व iii) के अनुसार "रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु भवन की छत का अधिकतम 25 प्रतिशत, हटाने योग्य अस्थायी स्ट्रक्चर मैटेरियल यथा स्टील/एल्यूमिनियम फ्रेमिंग अथवा ऐसा मैटेरियल जो आग नहीं पकड़ता हो, से ढका (Covered) जा सकेगा तथा शेष छत का क्षेत्र खुला रखना आवश्यक होगा जो कि बैठने एवं सर्कुलेशन तथा अन्य भवन सम्बन्धी सुविधाओं हेतु उपयोग में लिया जावेगा। रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु उपरोक्तानुसार अधिकतम 25 प्रतिशत क्षेत्र की ऊँचाई 4 मीटर तक ही अनुज्ञेय होगी।" अनुज्ञेय हैं।</p> <p>उपरोक्त तथ्यों सहित प्रकरण बीपीसी-बीपी की 250वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-</p> <p>"प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं प्रकरण का पुनः परीक्षण कर आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।"</p> <p>रूफ टॉप के 25 प्रतिशत क्षेत्र (412 व.मी. (टैरेस तल का क्षेत्र) का 25 प्रतिशत = 103 व.मी. अनुज्ञेय हैं, प्रस्तावित 99.79 व.मी. हैं) को बी.ए.आर. एवं सकल निर्मित क्षेत्रफल की गणना में सम्मिलित किया गया है एवं रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु पृथक से 4 सीट्स पर 1 ईसीयू (अधिसूचना दिनांक 09.01.2020 अनुसार) पार्किंग की सुनिश्चितता की गई है।</p>			
15	प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विशेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:-			

(Handwritten signature)

1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 09.11.2021 अनुसार भूखण्ड की निर्माण अवधि कब्जा पत्र दिनांक 12.10.2020 से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 12.10.2027 तक देय होगी।
2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी।
3. बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा।
4. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा।
5. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा।
6. भवन में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान केवल बेसमेन्ट में पार्किंग हेतु रखा गया है एवं आवासीय उपयोग हेतु पृथक से प्राकृतिक वेन्टीलेशन की सुनिश्चितता की गई है। अतः बेसमेन्ट में पार्किंग हेतु रखे गये मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चितता किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा।
7. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में व्यावसायिक उपयोग हेतु ही बेसमेन्ट में 13 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई है एवं आवासीय उपयोग हेतु पृथक से पार्किंग उपलब्ध है। अतः भवन विनियम 2020 के अनुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रुपये प्रति कार के हिसाब से कुल 13 लाख रुपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी।
8. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 3.52 (3,657.66 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. 2 (2,075.90 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी. ए.आर. 1,581.76 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी एवं भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (V)(य) के अनुसार लेय बेटरमेंट का 25 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेय होगी।
9. प्रश्नगत मिश्रित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1037.95 वर्गमीटर 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 का है तथा जिन पर पलैटस का निर्माण प्रस्तावित है, उनके लिए अतिरिक्त शेल्टर फण्ड रुपये 100/- प्रति वर्गफुट कुल 5 प्रतिशत बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर लिया जाना होगा। प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित आवासीय बी.ए.आर. 1856.35 व.मी. के 5 प्रतिशत अर्थात 92.81 व. मी. बी.ए.आर. के बराबर क्षेत्रफल पर 100/- रुपये प्रति वर्गफुट (998.71 वर्गफुट) की दर से ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड लेय है।
10. प्रस्तावित स्टूडियों अपार्टमेन्ट का उपयोग व्यावसायिक (होटल आदि) प्रयोजनार्थ नहीं किया जावेगा।
11. प्रस्तावित रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट हेतु अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.01.2020 में वर्णित शर्तों की पालना विकासकर्ता के स्तर पर सुनिश्चित की जानी होगी, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा।
12. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

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



वरिष्ठ नगर नियोजक,

भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

3. एजेण्डा नम्बर 253.3 (30.12.2021)(जोन-09):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-					
1.	भूखण्ड का विवरण	जविप्रा की योजना सेन्ट्रल स्पाइन के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या बी/सी-9 व बी/सी-10, बी ब्लॉक, महल रोड़, जगतपुरा, जयपुर।			
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	17471.85 वर्गमीटर			
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	60 मीटर व 24 मीटर			
4.	भूखण्ड के आवटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवटित/नीलामी/रियायती पर आवटित	नीलामी			
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	पुर्नगठन पत्र दिनांक 10.09.2021 को जारी किया गया।			
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।	वाणिज्यिक भवन मानचित्र अनुमोदन वावत			
7.	आवेदक का नाम	मैसर्स शिव शीतल बिल्डर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अजय गुप्ता			
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 17.09.2021 के अनुसार स्वामित्व मैसर्स शिव शीतल बिल्डर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्रीमती सुनीता जगतानी पत्नी श्री हरीश जगतानी के नाम हैं।			
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 17.09.2021 के अनुसार भूखण्ड के प्रति कोई राशि लेय नहीं हैं। व्यावसायिक आरक्षित दर 36,800/- प्रति व.मी. हैं। कोई न्यायिक वाद नहीं हैं।			
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	जोन की रिपोर्ट दिनांक 17.09.2021 के अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक प्रभावी हैं।			
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री ज्ञानेन्द्र सिंह शेखावत, सी.ए./97/22030			
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:-					
• नाहरगढ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं					नहीं
• आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं					नहीं
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं					नहीं
12.	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार	भवन विनियम 2020 अनुसार (पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक भवन की प्रस्तावित ऊँचाई अनुसार	आवेदक द्वारा दिनांक 13.12.2021 के प्रस्ताव अनुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने-I (60 mtr. wide road)	18.00 मी.	18.00 मी.	18.34 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-I (24 mtr. wide road)	15.00 मी.	15.00 मी.	15.24 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पार्श्व-II	9.00 मी.	9.91 मी.	9.91 मीटर	नियमानुसार हैं।
	पीछे	9.00 मी.	9.91 मी.	9.91 मीटर	नियमानुसार हैं।
2.	अधिकतम आच्छादन	40%	50%	49.89% (8718.20 व.मी.)	नियमानुसार हैं।
3.	अधिकतम ऊँचाई	108 मीटर व C.C.Z.M. के अनुसार 47 Mtr.		1.2 मी. (प्लिन्थ) + 38.40 मी. (3 बेसमेन्ट + भूतल + 9 तल)	नियमानुसार हैं।
4.	बी. ए. आर.	मानक 2 (34,943 व.मी.)		4.22 (73733.19 व.मी.)	38,790.19 व.मी. की बेटरमेन्ट लेवी लेय हैं।
5.	पार्किंग	1192.62 ईसीयू 895 कार + 893 स्कूटर		1197 ईसीयू 895 कार (69 मैकेनिकल, 7.70%)+ 906 स्कूटर	नियमानुसार हैं।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	-		1,02,363.69 व.मी.	
7.	ग्रीन एरिया (प्रावधान संख्या 10.2.2 (क) (vii) (स) के अनुसार)	भूखण्ड के क्षेत्रफल के 14.14 प्रतिशत (कुल प्रस्तावित बी.ए. आर. में से आवासीय बी.ए.आर. का अनुपात में भूखण्ड के क्षेत्रफल का प्रतिशत) का 20% (494.10 व.मी.)		खुले- 357.36 व.मी. पोडियम - 472.12 व.मी. 811.72 व.मी. (32.85%)	नियमानुसार हैं।
8.	क्लब एरिया (प्रावधान संख्या 10.2.2 (क) (vii) (स) के अनुसार)	प्रस्तावित आवासीय बी.ए. आर. का 5 प्रतिशत (521.36 व.मी.)		559.16 व.मी. (5.36%)	नियमानुसार हैं।
9.	10.3.2-क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु		लागू है। क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।

10.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
11.	10.10(viii):-40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	आवश्यक है।	लागू नहीं है।	-
12.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	बहुमजिला भवन हेतु अधिकतम 90 दिवस की अवधि में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
13.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
14.	10.11.2:-अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
15.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
16.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	-
17.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का टोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिह्नित है।	नियमानुसार है।
18.	12.1.2:-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की फलना	आवश्यक है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
20.	12.1.18:-पार्किंग सकुलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत है।	नियमानुसार है।
21.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
22.	17.1:-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	20,000 व.मी. सकल निर्मित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल हेतु अधियास प्रमाण-पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर प्रस्तुत किया जाना है।	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
23.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	विकासकर्ता से शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
24.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकार्डियों के आवंटियों की सहमति	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	-
25.	रेरा में पंजीकरण	लागू है अथवा नहीं	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना है।
26.	पंजीकृत पर्यटन ईकार्ड/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	-
27.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/- प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	-
28.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू है अथवा नहीं	लागू नहीं है।	-
29.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है अथवा नहीं	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
30.	अग्निशमन शुल्क	लागू है अथवा नहीं	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
31.	सौर ऊर्जा का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
13.	मौका रिपोर्ट:- मौके पर भूखण्ड की सीमाओं की चारदीवारी निर्मित है। मौके पर भूखण्ड की नार्पे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार उपलब्ध है। मौके पर भूखण्ड के उत्तर-पश्चिम कोने पर साईट ऑफिस निर्मित है। पश्चिमी सीमा पर दर्शित 60 मीटर सडक मौके पर निर्मित सडक के डिवाइडर के मध्य बिन्दु से 30 मीटर छोडकर चारदीवारी निर्मित है। पूर्वी सीमा पर दर्शित 24 मीटर सडक मौके पर उपलब्ध है। C.C.Z.M. Verslon 2017 के अनुसार 47 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।			
14.	प्रकरण के तथ्य:-प्रश्नगत भूखण्ड जविप्रा की योजना में नीलामी का है जिनका एकल पट्टा दिनांक 24.09.2013, क्षेत्रफल 8916.99 व.मी. एवं दिनांक 26.06.2014 क्षेत्रफल 8554.86 व.मी. का पुर्नगठन दिनांक 10.09.2021 को किया गया। विकासकर्ता द्वारा भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 31.08.2021 को आवेदन किया गया है। विकासकर्ता द्वारा 1.2 (प्लिनथ) + 38.40 मीटर ऊँचाई के व्यावसायिक एवं स्टूडियो अपार्टमेंट (चतुर्थ तल से			

(Handwritten Signature)

	<p>नवें तल तक) के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये हैं। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.2 के बिन्दु संख्या vii अनुसार मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथा वाणिज्यिक, संस्थागत, आवासीय, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय, एन्टरटेनमेन्ट कॉम्प्लेक्स, एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होंगे।</p> <p>प्रश्नगत भूखण्ड नीलामी का है। अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 25.06.2020 संलग्न हैं, के अनुसार ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड, जो कि नीलामी में क्रय किये गये हैं उनमें ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों को आरक्षित रखें जाने की आवश्यकता नहीं होगी। अतः ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास आरक्षित नहीं रखवाये गये हैं।</p>
15.	<p>प्रस्ताव:-विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. जोन की रिपोर्ट दिनांक 17.09.2021 के अनुसार निर्माण अवधि दिनांक 31.03.2022 तक देय होगी। 2. पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। 3. विकासकर्ता द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जानी होगी एवं पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में विकासकर्ता से शपथ पत्र प्रस्तुत किया जावेगा। 4. बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तडित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। 5. प्रस्तुत भवन मानचित्र अनुसार प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य है एवं जिन प्रकरणों में पर्यावरण अनापत्ति लेना अनिवार्य है ऐसे मामलों में पर्यावरण विभाग की अनापत्ति भी आवेदक द्वारा अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी। अतः उक्त आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 6. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2 के अनुसार क्षरण क्षेत्र/तीन तरफ खुली बालकनी प्रस्तावित की गई है तो, उसको अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया गया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। 7. मौके पर भूखण्ड के उत्तर-पश्चिम कोने पर साईट ऑफिस निर्मित है जिसे निर्माण कार्य पूर्ण होने के पश्चात हटायें जाने के संबंध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा। 8. विकासकर्ता द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा। 9. नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। 10. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में बी.ए.आर 4.22 (73733.19 व.मी.) प्रस्तावित किया गया है। भवन विनियम 2020 के अनुसार मानक बी.ए.आर. मानक 2 (34,943 व.मी.) अनुज्ञेय है। अतः प्रस्तावित अतिरिक्त बी.ए.आर. 38,790.19 व.मी. पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी लेय होगी। 11. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट-1 में मैकेनिकल वेन्टीलेशन का प्रावधान रखा गया है। अतः मैकेनिकल वेन्टीलेशन के प्रावधान की सुनिश्चित किये जाने के आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता से लिया जाना होगा। 12. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित भवन मानचित्रों में बेसमेन्ट में 69 मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित की गई है। अतः भवन विनियमानुसार आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग हेतु 1 लाख रुपये प्रति कार के हिसाब से कुल 69 लाख रुपये बैंक गारन्टी के रूप में ली जावेगी। 13. परियोजना में कुछ स्टूडियो अपार्टमेन्ट प्रस्तावित है जिनका उपयोग व्यावसायिक (होटल आदि) उपयोग नहीं किया जावेगा, इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। 14. नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:- प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि प्रकरण का पुनः परीक्षण कर सम्पूर्ण तथ्यों सहित आगामी बैठक में रखें जाने का निर्णय लिया गया।



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

4. एजेण्डा संख्या 253.4 (30.12.2021)(जोन-09):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-				
1.	भूखण्ड का विवरण	व्यावसायिक भूखण्ड संख्या बी/सी-8/ए, योजना सेन्द्रल स्पाईन, ब्लॉक बी/सी-8 (जविप्रा), जगतपुरा, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	3300.79 व.मी.		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	60 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर अर्वाटित	अवाप्त भूमि के बदले		
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा (योजना सेन्द्रल स्पाईन)		
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/प्लेट्स/स्टूडियो अपार्टमेन्ट / व्यावसायिक /होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	व्यावसायिक के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।		
7.	आवेदक का नाम	श्री पंकज भांदुला, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, मारुती सुजुकी इण्डिया लि.।		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार स्वामित्व मारुती सुजुकी इण्डिया लिमिटेड जरिये अधिकृत श्री पंकज भांदुला के नाम हैं।		
9.	लेखा रिपोर्ट	प्रकरण में लीजडीड दिनांक 21.05.2014 को जारी की गई हैं। ऑनलाईन रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में वर्तमान में कोई राशि बकाया नहीं हैं। आरक्षित दर रूपये 40,480/- प्रति व.मी. हैं। राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 24.08.2016 में अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि की लीजडीड निष्पादित होने की दिनांक से निर्माण अवधि 10 वर्ष निर्धारित हैं।		
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 21.05.2014 को जारी लीजडीड की शर्त संख्या 5 के अनुसार भवन निर्माण अवधि पट्टा विलेख की तारीख से 2 वर्ष अर्थात दिनांक 20.05.2016 तक अनुज्ञेय हैं। राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 24.08.2016 में अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि की लीजडीड निष्पादित होने की दिनांक से निर्माण अवधि 10 वर्ष निर्धारित हैं।		
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री अशोक मिश्रा, सी.ए./91/13916		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:-				
12.	तकनीकी विश्लेषण	जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
	1. सैटबैक			
	सामने-I	18.0 मीटर	18.0 मीटर	नियमानुसार है।
	पार्श्व-I	9.0 मीटर	9.0 मीटर	नियमानुसार है।
	पार्श्व-II	9.0 मीटर	33.65 मीटर	नियमानुसार है।
	पीछे	9.0 मीटर	37.90 मीटर	नियमानुसार है।
	2. अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर	1.53 प्रतिशत (50.81 व.मी.)	नियमानुसार है।
	3. अधिकतम ऊँचाई	108 मीटर (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबैक) व C.C.Z.M. के अनुसार 140 मीटर	0.60 मी.(प्लिन्थ) + 3.05 मी. = 3.65 मी.	नियमानुसार है।
	4. बी. ए. आर.	3.37 (11,140.16 व.मी.)	0.015 (50.81 व.मी.)	नियमानुसार है।
	5. पार्किंग	0.90 ईसीयू say 1 ईसीयू	2 ईसीयू (2 कार)	नियमानुसार है।
	6. सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	57.045 व.मी.	-
	7. 10.3.2:-क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	24 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं है।	-

(Handwritten Signature)

8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	-
9.	10.3.2(x) भवन में अपेक्षित सेवाओं हेतु मानचित्रों के 2 सैट निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात्	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना है।	लागू नहीं है।	-
10.	10.10(viii):- 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	-	लागू नहीं है।	-
11.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
12.	10.11.2:-अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसार्इकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	प्रस्तावित नहीं है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	-	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाएगा।
14.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	-	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
15.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का टोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	प्रस्तावित नहीं है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
16.	12.1.2:-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	आवश्यक है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
18.	12.1.18:-पार्किंग सकूलेशन प्लान	आवश्यक है।	प्रस्तुत नहीं है।	-
19.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्प/शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
20.	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 है।	लागू नहीं है।	-
21.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	18 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु	लागू नहीं है।	-
22.	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 (2/3 rd) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं है।	-
23.	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 है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
24.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	-	लागू नहीं है।
25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	-	-	-
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 है।	लागू नहीं है।	-	लागू नहीं है।
27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्र	लागू नहीं है।	-	लेय नहीं है।
28.	अग्निशमन शुल्क	लागू है।	लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
29.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	-	लेय नहीं है।
13	मौका रिपोर्ट:- मौके पर चारदीवारी निर्मित है। भूखण्ड के सामने 60 मीटर सड़क उपलब्ध है। C.C.Z.M. Version 2015 के अनुसार 140 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है।			
14	प्रकरण के तथ्य:- विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड पर व्यावसायिक के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु ऑनलाईन आवेदन दिनांक 12.01.2021 को किया गया। उपायुक्त जोन-09 की रिपोर्ट दिनांक 07.06.2021 अनुसार खातेदार श्री दशरथ बलाई द्वारा सैक्टर 36 एवं 37 क 200 फीट सैक्टर रोड़ विकसित करने हेतु निशुल्क समर्पित करने के बदले 25 प्रतिशत विकसित भूमि हेतु आवेदन किया गया। तत्पश्चात् श्री दशरथ बलाई द्वारा उक्त भूमि का जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से श्री रतनलाल रांका पुत्र स्व. श्री कानमल रांका को बेचान कर दिया गया। कार्यालय द्वारा क्रमांक 2556 दिनांक 20.05.2014 को श्री रतनलाल रांका			

<p>के नाम से आवंटन पत्र जारी किया गया व दिनांक 21.05.2014 को लीजडीड जारी की गई। तत्पश्चात श्री रतनलाल रांका द्वारा भी उक्त भूखण्ड का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से मारुति सुजुकी इण्डिया लिमिटेड जरिये अधिकृत श्री पंकज भान्दुला पुत्र श्री कैलाश कुमार भान्दुला को किया गया व कार्यालय द्वारा क्रमांक 5397 दिनांक 26.12.2018 को नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया। राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 24.08.2016 (53/सी) में अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि की लीजडीड निष्पादित होने की दिनांक से निर्माण अवधि 10 वर्ष निर्धारित हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में वर्ष 2024 तक पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नहीं हैं वर्तमान में प्रस्तुत भवन मानचित्रों में विकासकर्ता द्वारा 1.53 प्रतिशत भू-आच्छादन प्रस्तावित किया गया है। उक्त परिपत्र में, कितने प्रतिशत निर्माण होने पर पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा, बाबत् उल्लेख नहीं है।</p> <p>राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 17.09.2021 के बिन्दू संख्या 09 के अनुसार— if a person in whose favor lease deed or free hold patta of independent plot or other plot is issued under these rules, has not constructed one dwelling unit/commercial unit as the case may be, in case of independent plot or in case of other plot such as for group housing, flats, institutional purposes, commercial purposes etc has not constructed 1/5 of maximum ground coverage of plot area within seven year from the date of issue of lease deed of independent plot or other plot, as the case may be, he shall be liable to pay levy at the prescribed rates. राज्य सरकार द्वारा वर्तमान में जारी आदेश दिनांक 02.11.2021 अनुसार "स्वतंत्र आवास में एक ईकाई निर्माण तथा बड़े भूखण्ड जैसे व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स आदि में अच्छादित क्षेत्र में भूखण्ड के क्षेत्रफल के 1/5 भाग पर निर्माण केवल भू-तल पूर्ण होने से है। उक्तानुसार निर्माण होने के पश्चात् निर्माण अवधि विस्तार एवं पुनर्ग्रहण शुल्क अपेक्षित नहीं है"।</p>
<p>15. प्रस्ताव:- उपरोक्त तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है:-</p> <ol style="list-style-type: none"> विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों में 1.53 प्रतिशत भू-आच्छादन प्रस्तावित किया गया है एवं पुनर्ग्रहण शुल्क दिनांक 21.05.2024 तक लेय नहीं हैं। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 17.09.2021 के बिन्दु संख्या 09 के क्रम में Commercial unit प्रस्तावित है। भूखण्ड के कितने प्रतिशत निर्माण होने पर, पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नहीं होगा, का उल्लेख नहीं है। नियमानुसार स्वयं के उपयोग हेतु परियोजना का रेशा में पंजीकरण करवाया जाना आवश्यक नहीं हैं। अतः संस्था से इस आशय का शपथ-पत्र लिया जावे कि प्रस्तावित निर्माण उनके स्वयं के उपयोग हेतु है एवं भविष्य में इसका बेचान अथवा अन्य किसी के द्वारा उपयोग नहीं किया जावेगा। नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। नियमानुसार राशि लेय होगी।

निर्णय:- प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित निर्माण, जो कि भूखण्ड का 1.53 प्रतिशत एवं Ground Coverage का 4.16 प्रतिशत (50.81 व.मी.) हैं। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 17.09.2021 के अनुसार Ground Coverage का 20 प्रतिशत निर्माण किये जाने पर पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नहीं हैं। प्रश्नगत भूखण्ड पर 4.16 प्रतिशत (50.81 व.मी.) निर्माण प्रस्तावित है एवं भवन अनुज्ञा अवधि दिनांक 21.05.2024 तक है। निर्धारित भवन अनुज्ञा अवधि में विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 20 प्रतिशत Ground Coverage के संशोधित मानचित्र जविप्रा द्वारा अनुमोदित करवाये जाने होंगे। यदि विकासकर्ता द्वारा निर्धारित अवधि में निर्माण Ground Coverage के 20 प्रतिशत तक विस्तार नहीं किया जाता है तो पुनर्ग्रहण राशि लेय होगी जिसकी सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जानी होगी। एजेण्डा के बिन्दु संख्या-12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या-15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों की सुनिश्चितता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

वरिष्ठ नगर नियोजक,

भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

5. एजेण्डा संख्या 253.5 (30.12.2021)(जोन-11):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-		भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:-			
1.	भूखण्ड का विवरण	खसरा नम्बर 129 से 137, 141, 142, 142/239 व 282/138, ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर महिमा शुभ निलय फेज-1 पार्ट-2 (टॉवर ब्लॉक) व फेज-2 "विलाज"			
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	45,915.83 वर्गमीटर			
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	80 फीट व 40 फीट			
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/ 90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	90ए			
5.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुर्नगठित	एकल पट्टा			
6.	परियोजना-समूह आवास/ मुख्यमंत्री जन आवास योजना/फ्लैट्स/स्टूडियो अपार्टमेंट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/पर्यटन विभाग में पंजीकृत हैं तो।	ग्रुप हाउसिंग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।			
7.	आवेदक का नाम	श्री कपिल रायसिंघानी, अधिकृत प्रतिनिधि, मैसर्स ग्रीन बिल्ड एस्टेट प्रा.लि.			
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.07.2020 (70/सी) अनुसार स्वामित्व मैसर्स ग्रीन बिल्ड एस्टेट प्रा.लि., जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री कपिल रायसिंघानी के नाम है।			
9.	लेखा रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट दिनांक 02.07.2020 (70/सी) अनुसार उक्त भूखण्ड के पेटे एकमुश्त लीज राशि व अन्य लेय राशि जमा दर्ज है। आवासीय आरक्षित दर 8800/- प्रति वर्गमीटर है।			
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	शुभ निलय फेज प्रथम:-दिनांक 17.02.2022 शुभ निलय फेज पार्ट-2:-दिनांक 17.02.2024 शुभ निलय विलाज:-माह जुलाई-2027			
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री रमीज राजा गिसावत, सी.ए./2011/53352			
12.	तकनीकी विश्लेषण	जयिप्रा के स्थल मानचित्रानुसार/ भवन विनियम 2020	दिनांक 10.08.2020 को अनुमोदित भवन मानचित्र	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार हैं अथवा नहीं
1.	सैटबैक				
	सामने-I	15.0 मी.	15.0 मी.	न्यूनतम 15.0 मी.	नियमानुसार है।
	सामने-II	9.0 मी.	9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	नियमानुसार है।
	पार्श्व-I	9.0 मी.	9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	नियमानुसार है।
	पीछे	9.0 मी.	9.0 मी.	न्यूनतम 9.0 मी.	नियमानुसार है।
2.	अधिकतम आच्छादन	35 प्रतिशत	26.37%	27.95 प्रतिशत	नियमानुसार है।
3.	अधिकतम ऊँचाई	51 मीटर (भवन विनियमानुसार) 140 मीटर (सी.सी.जेड.एम. अनुसार)	टॉवर ब्लॉक-38. 66 मीटर विलाज की ऊँचाई 6.5 मीटर + 0.45 मीटर (प्लिन्थ)	टॉवर ब्लॉक 0.50 मी. (प्लिन्थ) 3.2 मीटर (स्टिल्ट) + 36.00 मीटर (लोअर बेसमेन्ट + स्टिल्ट+12 तल) कुल 39.70मी. "विलाज की ऊँचाई" 6.05 मीटर + 0.45 मीटर (प्लिन्थ) कुल 6.50 मीटर	नियमानुसार है।
4.	बी. ए. आर.	मानक 2 (91831.66 व.मी.) व अधिकतम बीएआर अनुज्ञेय ऊँचाई तक राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 के अनुसार प्रस्तावित बी.ए.आर. (0.75) देय नहीं है।	बी.ए.आर. 18366.00 व.मी. (विलाज) कुल 64347.44 व.मी. (टॉवर ब्लॉक + विलाज)	कुल 66,560.77 व.मी. (1.44) नव-प्रस्तावित बी.ए.आर. 2213.33 व.मी. (टॉवर ब्लॉक + विलाज) पूर्व में प्रस्तावित 64347.44 व.मी.	बेटरमेन्ट लेवी लेय नहीं है।
5.	पार्किंग	पूर्व अनुमोदित क्षेत्रफल हेतु 580 ईसीयू नव प्रस्तावित एवं संशोधित क्षेत्रफल हेतु-205 ईसीयू कुल आवश्यक	802 ईसीयू 608 कार + 582 स्कूटर	795.66 ईसीयू (796 ईसीयू)	नियमानुसार है।

		785 ईसीयू 589 कार (589 ईसीयू) + 588 स्कूटर (196 ईसीयू)	(पूर्व में अनुमोदित क्षेत्रफल में से कुछ क्षेत्रफल में संशोधन प्रस्तावित है।)	601 कार (601 ईसीयू) + 584 स्कूटर(195 ईसीयू)	
	नोट:- पूर्व के भवन विनियमों में अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार टावर 10, 11 व 12 वर्तमान में मौके पर रिक्त है एवं विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया है कि टावर 10, 11 व 12 में किसी प्रकार का बेचान/बुकिंग नहीं की गई है। वर्तमान में तीनों टॉवरों को क्लब करते हुए टॉवर 10 व 11, भवन विनियम-2020 के तहत संशोधन का आवेदन किया गया है। अतः पार्किंग की गणना भवन विनियम-2020 के अनुसार ही की गई है।				
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	—	76,601.76 व.मी.	80,824.15 व.मी.	—
7.	ग्रीन एरिया	खुले-6887.37 व. मी. (15%)	6891.17 व.मी. (15.00%)	6891.17 व.मी. (15.00%)	पूर्वानुसार है।
8.	व्यावसायिक (रिटेल)	न्यूनतम 1 प्रतिशत रिटेल, अधिकतम 5% (कॉमर्शियल)	1346.63 व.मी. (2.09%)	1346.63 व.मी. (2.02%)	नियमानुसार है।
9.	क्लब एरिया	न्यूनतम 2 प्रतिशत एवं अधिकतम 5%	1451.92 व.मी. (2.25%)	1451.92 व.मी. (2.18%)	पूर्वानुसार है।
10.	10.3.2:-क्षरण क्षेत्र (Refuge area) (संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू है।	—	तीन तरफ खुली बालकनी	नियमानुसार है।
11.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन मानचित्र	90 दिवस में प्रस्तुत किया जाना है।	—	टॉवर ब्लॉक 0.50 मी. (प्लिन्थ) 3.2 मीटर (स्टिल्ट) + 36.00 मीटर (लोअर बेसमेंट + स्टिल्ट+12 तल) कुल 39.70मी. "विलाज की ऊँचाई" 6.05 मीटर + 0.45 मीटर (प्लिन्थ) कुल 6.50 मीटर	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
12.	10.10(viii):- 40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	—	—	लागू नहीं है।
13.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिन्हिकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
14.	10.11.2:-अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू है।	STP प्रस्तावित है।	*1
15.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	लागू है।		
16.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
17.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	—	भवन मानचित्रों में चिन्हित हैं।	नियमानुसार हैं।
18.	12.1.2:-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार हैं।
19.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	पूर्व में प्रस्तुत है।	आवश्यक है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
20.	12.1.18:-पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	आवश्यक नहीं था।	प्रस्तुत है।	नियमानुसार है।
21.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/रेम्य/ शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
22.	17.1:-Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त	अधिवास प्रमाण पत्र के समय शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना है।	—	—	*2
23.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	—	प्रस्तुत नहीं है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।

24.	बीपीसी-बीपी की 246वीं बैठक दिनांक 15.09.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार संशोधन/विस्तार हेतु ईकाईयों के आवंटियों की सहमति	लागू है।	-	ईकाईयों का आवंटन नहीं किये जाने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत है।	नियमानुसार है।
25.	राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 18(25)नविधि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार लेबर सेस	लागू है।	-	विकासकर्ता से शपथ पत्र/डी. डी. लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
26.	रेरा में पंजीकरण	लागू है।	-	लागू है।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जावेगा।
27.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरो/फ्लैट्स की संख्या	-	-	-	विला-123 फ्लैट्स-496
28.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.पी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय है।	5000 व.मी. से कम के भूखण्डों में	-	-	-
29.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्त्र	लागू नहीं है।	-	-	लेय नहीं है।
30.	अग्निशमन शुल्क	लागू है।	लेय है।	नियमानुसार लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
31.	प्रस्तावित बी.ए.आर. ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लेय है।	Split Location पर प्रस्तावित किये गये हैं।	प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
13	मौका रिपोर्ट:- पूर्व में अनुमोदित ग्रुप हाउसिंग में मौके पर टॉवर 3, 4, 5, 6, 7 व 8 में स्टिल्ट + 12 तलों की छतें डाली जा चुकी हैं एवं फिनिशिंग का कार्य चल रहा है। टॉवर 1 व 2 में स्टिल्ट तक की छतें डाली जा चुकी हैं। टॉवर 9 में स्टिल्ट + 5 तल तक की छतें डाली जा चुकी हैं एवं टॉवर 10 व 11 में खुदाई का कार्य चल रहा है। क्लब हाउस के निर्माण का फिनिशिंग कार्य चल रहा है। व्यावसायिक ब्लॉक में ब्रीक वर्क चल रहा है। प्रस्तावित विलाज की भूमि मौके पर रिक्त है।				
14	प्रकरण के तथ्य:- प्रकरण में विकासकर्ता द्वारा सर्वप्रथम दिनांक 26.06.2013 को भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया था। जिसमें सम्पूर्ण परियोजना का अनुमोदन पूर्व में निम्न चरणों में किया गया :-				
	चरण	बी.पी.सी.(बी.पी.) की बैठक दिनांक एवं संख्या	प्रस्तावित निर्माण	फेज	
	प्रथम चरण भवन विनियम 2010 (संशोधित) के तहत	दिनांक 26.07.2017 को जारी भवन मानचित्र	स्टिल्ट + 12 तल (38.66 मीटर) टॉवर ब्लॉक	फेज-01 (पार्ट 01)	
	द्वितीय चरण एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत	दिनांक 28.09.2018 को जारी भवन मानचित्र	स्टिल्ट + 12 तल (38.66 मीटर) टॉवर ब्लॉक	फेज-01 (पार्ट 02)	
	तृतीय चरण एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत	दिनांक 10.08.2020 को जारी भवन मानचित्र	भूतल + 01 तल (6.5 मीटर) विलाज	फेज-02	
	उपरोक्त अनुसार बैठक दिनांक 28.05.2020 में लिये गये निर्णय अनुसार मूल परियोजना के टॉवर टी-11 में 12.5 प्रतिशत (बी.ए.आर. का) 2295.75 व.मी. क्षेत्रफल की एवज में 2360.96 व.मी. एक वर्ष हेतु रहन रखें गये एवं दिनांक 10.08.2020 को भवन मानचित्र जारी किये गये। रहन रखें गये आवासों की समय सीमा मानचित्र जारी होने की दिनांक 10.08.2020 से 10.08.2021 को समाप्त हो चुकी है।				
	वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.02.2021 को जॉच शुल्क 1,00,000/- रुपये जमा करवाते हुए द्वितीय चरण के (फेज-1 पार्ट-2) के टॉवर ब्लॉक टी 10 व टी 11 एवं तृतीय चरण (फेज-2) के कुछ विलाज में परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।				
	पूर्व में विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु रहन रखें गये आवासों के संबंध में निवेदन किया गया है कि "वर्तमान में कोविड-19 वैश्विक महामारी समय में फ्लैट्स का विक्रय नहीं होने से वित्तीय स्थितियां ठीक नहीं होने के कारण ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स क्रय कर आरक्षित किया जाना संभव नहीं हो पा रहा है। हमारे द्वारा पूर्व में उक्त मूल प्रोजेक्ट के बी.ए.आर. के 12.5 प्रतिशत क्षेत्रफल के फ्लैट्स ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु आरक्षित किये जाने की एवज में आरक्षित रखें गये थे जिसका निर्णय बीपीसी-बीपी की 226वीं बैठक में लिया गया था। हमारे प्रस्ताव पर पुनः विचार कर उक्त योजना में बी.ए.आर. के 5 प्रतिशत क्षेत्रफल के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. फ्लैट्स आरक्षित किये जाने हेतु अतिरिक्त 1 वर्ष का और समय प्रदान करने का निवेदन किया गया है।				
	प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 247वीं बैठक दिनांक 06.10.2021 में प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-				

<p>"मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 में आवास रहन रखे जाने का कोई प्रावधान नहीं है। अतः ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों को आरक्षित रखे जाने के प्रस्ताव प्रस्तुत करने के पश्चात ही प्रकरण को पुनः बीपीसी-बीपी के समक्ष प्रस्तुत किया जावे।"</p> <p>उपरोक्त निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 20.10.2021 को पत्र द्वारा तृतीय चरण हेतु ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत कर संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।</p>				
<p>मूल परियोजना की आरक्षित दर 8800/-रूपये प्रति वर्ग मीटर परियोजना में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. की स्थिति:-</p>				
चरण		ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. का क्षेत्रफल/आवासों की संख्या	स्थान	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की वस्तुस्थिति
प्रथम चरण	महिमा शुभ निलय फेज-प्रथम (भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक 15.12.2017)	1873.76 वर्गमीटर/कुल 48 आवास	Split Location:- खसरा 63/1, ग्राम मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर। (आरक्षित दर = 8800 व.मी.)	पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु गठित कमेटी की रिपोर्ट दिनांक 22.05.2019 अनुसार भूतल + 7 तल निर्मित है। प्रकरण में लेबर सेस एन.ओ.सी. के अभाव में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है।
द्वितीय चरण	महिमा शुभ निलय फेज-प्रथम (पार्ट-2) (भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक 28.09.2018)	1107.78 वर्गमीटर/कुल 30 आवास	Split Location:- खसरा 63/1, ग्राम मानपुर गेट, तहसील फागी, जयपुर एवं खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, गुप हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर। (आरक्षित दर = 8800 व.मी.)	पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु गठित कमेटी की रिपोर्ट दिनांक 22.05.2019 अनुसार भूतल + 7 तल निर्मित है। प्रकरण में लेबर सेस एन.ओ.सी. के अभाव में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है। पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु गठित कमेटी की रिपोर्ट दिनांक 17.06.2020 अनुसार भूतल + 7 तल निर्मित है। पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 11.02.2021 को जारी किया जा चुका है।
तृतीय चरण	महिमा शुभ निलय (विलाज) (भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक 10.08.2020)	936.44 वर्गमीटर/कुल 21 आवास (30 माह की अवधि) निर्माण पूर्ण किये जाने की अवधि दिनांक 10.02.2023	Split Location:- मैसर्स ए.के.जी. अफॉडेबल हाउसिंग प्रा.लि. के खसरा नम्बर 81, 82/1, 83, 95/1, ग्राम चक हरबंशपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर पर ई.डब्ल्यू.एस. 07 आवास, क्षेत्रफल 221.10 व.मी. एवं मैसर्स अनुकम्पा होम्स प्रा. लि. के खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, गुप हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर पर एल.आई.जी. के 14 आवास, क्षेत्रफल 715.34 व.मी., (आरक्षित दर = 8800 व.मी.)	विकासकर्ता द्वारा दिनांक 27.12.2021 को प्रस्तुत पत्रानुसार मौके पर भूतल + 6 तल का संरचनात्मक निर्माण कार्य पूर्ण है, फिनिशिंग का कार्य प्रगति पर है। पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु गठित कमेटी की रिपोर्ट दिनांक 17.06.2020 अनुसार भूतल + 7 तल निर्मित है। पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 11.02.2021 को जारी किया जा चुका है।
द्वितीय चरण के (फेज-1 पार्ट-2) के टॉवर ब्लॉक टी 10 व टी 11 एवं तृतीय चरण (फेज-2) के	महिमा शुभ निलय (विलाज एवं टॉवर ब्लॉक टी 10 व टी 11)	पूर्व में प्रस्तावित बी.ए.आर. 64347.44 व.मी. से अधिक प्रस्तावित बी.ए.आर. 2213.33 व.मी. 2213.33 व.मी. (कुल बी.ए.आर. 66,560.77 व.मी.) का 5 प्रतिशत (110.66 व.मी.) के ई.डब्ल्यू.एस.	Split Location:- खसरा नम्बर 1407, 1408, 1413, 1414, गुप हाउसिंग भूखण्ड बी (पार्ट बी), ग्राम	पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु गठित कमेटी की रिपोर्ट दिनांक 17.06.2020 अनुसार भूतल + 7 तल निर्मित है। पूर्णता प्रमाण पत्र दिनांक 11.02.2021 को जारी किया जा चुका है।

कुछ विलाज में परिवर्तन करते हुए संशोधित भवन मानचित्र (वर्तमान में संशोधन हेतु प्रस्तावित)	/एल.आई.जी. की एवज में 153.29 व.मी ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. के 3 प्लैट्स प्रस्तावित किये गये हैं।	मुहाना, तहसील सांगानेर, जयपुर (आरक्षित दर = 8800 व. मी.)
नोट:- प्रनगत परियोजना के भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों के निर्माण की स्थिति के संबंध में पालना सुनिश्चित कर ली जावेगी।		

- 15 प्रस्ताव:- विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। विकासकर्ता द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:-
- परियोजना की भवन अनुज्ञा अवधि पूर्व अनुसार माह जुलाई-2027 तक देय होगी।
 - तृतीय चरण के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की निर्माण अवधि दिनांक 10.02.2023 (दिनांक 10.08.2020 से) देय होगी तथा परियोजना में प्रस्तावित सम्पूर्ण ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की वस्तुस्थिति से संबंधित जोन को अवगत करवाया जाना एवं गूगल शीट पर अपडेट बीपीसी-बीपी प्रकोष्ठ द्वारा किया जावेगा।
 - *1 भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.11.2(4) के अनुसार परियोजना में प्रस्तावित सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट 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।
 - *2 भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य हैं एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा।
 - विकासकर्ता द्वारा तृतीय चरण में प्रस्तावित बी.ए.आर. हेतु आवश्यक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की सूची मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के तहत नियमानुसार उपलब्ध करवा दी गई हैं। पूर्व में बी.पी. सी.(बी.पी.) की 247वीं बैठक दिनांक 06.10.2021 में लिये गये निर्णय अनुसार ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवास उपलब्ध करवाये जाने तक टॉवर 11 में 12.5 प्रतिशत से अधिक क्षेत्रफल के आवासों को रहन रखा गया था। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों की सूची उपलब्ध करा दी गई हैं। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों के पेटे मूल योजना में आवास रहन रखे जाने का प्रावधान नहीं हैं। अतः पूर्व में रहन रखे गये आवासों को रहन मुक्त किया जाना प्रस्तावित हैं।
 - नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:- प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि पूर्व के भवन विनियमों में अनुमोदित भवन मानचित्र अनुसार टावर 10, 11 व 12 वर्तमान में मौके पर रिक्त है एवं विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया है कि टावर 10, 11 व 12 में किसी प्रकार का बेचान/बुकिंग नहीं की गई है। वर्तमान में तीनों टॉवरों को क्लब करते हुए टॉवर 10 व 11, भवन विनियम-2020 के तहत संशोधन का आवेदन किया गया है। अतः नवीन टॉवर हेतु पार्किंग की गणना भवन विनियम-2020 के अनुसार ही की गई है। परियोजना के विभिन्न चरणों की पार्किंग, पूर्व के भवन विनियमों के तहत अनुमोदित भवन मानचित्रानुसार यथावत रखी गई हैं। अतः एजेण्डा के बिन्दु संख्या-12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या-15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।

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

6. एजेण्डा संख्या 253.6 (30.12.2021)(जोन-13):-

भूखण्ड एवं स्वामित्व/लेखा का विवरण:-				
1.	भूखण्ड का विवरण	राजस्थान क्रिकेट एसोशियेशन के भूखण्ड संख्या 01, योजना नॉलेज सिटी नोर्ध, ग्राम चौप, तहसील आमर, जयपुर।		
2.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	400592.49 व.मी. (40.06 हेक्टेयर)		
3.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	90 मी., 30 मी., 30 मी. व 30 मीटर		
4.	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति-90ए/90बी के तहत आवंटित/नीलामी/रियायती पर आवंटित	रियायती दर पर स्टेडियम (संस्थागत) प्रयोजनार्थ आवंटित भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 02.07.2021 को जारी कर दिनांक 02.07.2021 को सचिव, राजस्थान क्रिकेट एसोशियेशन को कब्जा सभलवाया गया।		
5.	पुनर्गठित/एकल पट्टा/उप विभाजन/एकल पट्टों से पुनर्गठित	एकल पट्टा		
6.	परियोजना-समूह आवास/मुख्यमंत्री जन आवास योजना/प्लेट्स/स्टूडियो अपार्टमेंट/व्यावसायिक/होटल/मिश्रित उपयोग/वेयर हाउस/रिसोर्ट/मोटल/एवंटन विभाग में पंजीकृत है तो।	स्टेडियम के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत		
7.	आवेदक का नाम	सचिव, राजस्थान क्रिकेट एसोशियेशन, सवाई मानसिंह स्टेडियम, जयपुर।		
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	लीजडीड दिनांक 02.07.2021 को जारी की गई है। अतः नवीनतम रिपोर्ट प्राप्त किया जाना आवश्यक नहीं है।		
9.	लेखा रिपोर्ट			
10.	निर्माण अवधि की दिनांक	दिनांक 02.07.2021 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार कब्जा प्राप्ति की तिथि से भूमि का उपयोग 5 वर्ष की अवधि में नहीं किया गया तो प्राधिकरण द्वारा स्टेडियम निर्माण हेतु अतिरिक्त 2 वर्ष का समय दिया जाये, का उल्लेख है।		
11.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री जितेन्द्र शर्मा, सी.ए./2009/45196		
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण:-				
• नाहरगढ़ ईको सेन्सेटिव जोन से प्रभावित हैं अथवा नहीं		नहीं		
• आर्मी कन्टोनमेंट एरिया की 500 मीटर की परिधि में हैं अथवा नहीं		नहीं		
• एयरपोर्ट एन.ओ.सी. आवश्यक हैं अथवा नहीं		नहीं		
12.	तकनीकी विश्लेषण	जोन द्वारा संस्थानिक उपयोग हेतु जारी मानचित्रानुसार/भवन विनियम 2020 के संशोधन दिनांक 20.12.2021 अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार	नियमानुसार है अथवा नहीं
1.	सैटबैक			
	सामने-I (90 mtr. Road)	09 मीटर	9 मीटर	नियमानुसार है।
	पार्श्व-I (30 mtr. Road)	06 मीटर	06 मीटर	नियमानुसार है।
	पार्श्व-II (30 mtr. Road)	06 मीटर	06 मीटर	नियमानुसार है।
	पीछे	06-09 मीटर	06-09 मीटर	नियमानुसार है।
2.	अधिकतम आच्छादन	25 प्रतिशत	16.19 प्रतिशत	नियमानुसार है।
3.	अधिकतम ऊँचाई	144 मीटर (भवन विनियमानुसार)	Terrace floor - 29.10 mtr. (Ground + 5 floor, Total 6 Levels) Roof level - 38.85 mtr. (Canopy top)	नियमानुसार है।
4.	बी. ए. आर.	0.4 (1,60,236.99 व.मी.)	0.111 (44,732.17 व.मी.)	नियमानुसार है।
5.	पार्किंग	2096.66 ईसीयू 1573 कार + 1571 स्कूटर (1 ईसीयू/50 सीटस)	3580 ईसीयू 3024 कार + 1668 स्कूटर	नियमानुसार है।
6.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	-	91,177.91 व.मी.	नियमानुसार है।
7.	10.3.2-भरण क्षेत्र (Refuge area)(संबंधित तल का 10 प्रतिशत या तीन तरफ खुली बालकनी)	लागू है।	मानचित्रों में पांचवे लेवल पर दो ब्लॉक्स में Refuge area प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
भवन विनियम अनुसार आवश्यक मानदण्ड				
8.	10.3.2(ix) 30 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र	आवश्यक है।	संस्था से शपथ पत्र लेय है।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
9.	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 है।	लागू है।	नियमानुसार है।
10.	10.10(viii)-40 मीटर से अधिक ऊँचाई हेतु राज्य सरकार की स्वीकृति	लागू नहीं है।	(29.10 मीटर) लागू नहीं है।	नियमानुसार है।

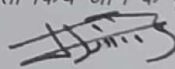
(Handwritten Signature)

11.	10.11.1:-वर्षा जल संग्रहण का चिह्निकरण	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
12.	10.11.2:-अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण व रिसाईकिलिंग	2500 व.मी. से अधिक भूखण्ड के क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र	STP प्रस्तावित हैं।	नियमानुसार है।
13.	10.11.2(4) सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट का प्रावधान	10,000 व.मी. से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल हेतु शपथ पत्र		
14.	10.11.3:-पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण	आवश्यक है।	—	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
15.	10.11.4(ii) सोलिड वेस्ट का टोस अपशिष्ट के पृथक्करण, भण्डारण, विकेंद्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिह्नित किया जाना होगा।	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिह्नित हैं।	नियमानुसार है।
16.	12.1.2:-आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना	आवश्यक है।	दर्शित हैं।	नियमानुसार है।
17.	12.1.15 के अनुसार पार्किंग के प्रावधानों की पालना	आवश्यक है।	संस्था से शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
18.	12.1.18:-पार्किंग सर्कुलेशन प्लान	आवश्यक है।	भवन मानचित्रों में चिह्नित नहीं हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना है।
19.	14:-विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप पथ/पहुँच मार्ग/ रेम्प / शौचालय/पार्किंग आदि का प्रावधान	आवश्यक है।	मानचित्रों में प्रस्तावित है।	नियमानुसार है।
20.	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 है।	प्रस्तुत किया जाना होगा।	स्वीकृति पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
21.	बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार तडित चालक का प्रावधान	शपथ पत्र आवश्यक है।	प्रस्तुत किया जाना होगा।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
22.	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 (2/3 th) आवंटियों की सहमति	लागू नहीं हैं।	—
23.	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 है।
24.	रेरा में पंजीकरण	लागू नहीं है।	—	—
25.	पंजीकृत पर्यटन ईकाई/समूह आवास में कमरों/फ्लैट्स की संख्या	लागू नहीं है।	—	—
26.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवासों का प्रस्ताव अथवा 100/प्रति व.फी. की दर से बी.एस.यू.पी. शेल्टर फण्ड लेय हैं।	लागू नहीं है।	—	—
27.	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति	लागू नहीं है।	—	—
28.	अग्निशमन शुल्क	लेय हैं।	लेय हैं।	मांग पत्र में उल्लेख किया जाना प्रस्तावित है।
29.	प्रस्तावित बी.ए.आर. पर ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु	लागू नहीं है।	—	—
30.	बेटरमेन्ट लेवी	लागू नहीं है।	—	—
13.	मौका रिपोर्ट:- मौके पर भूखण्ड रिक्त हैं। भूखण्ड की पूर्वी सीमा पर दर्शित 90 मीटर बी.टी. सड़क मौके पर निर्मित हैं तथा दक्षिणी ओर दर्शित 30 मीटर सड़क डब्ल्यू.बी.एम. निर्मित हैं। C.C.Z.M. Version 2015 के मानचित्र से भूखण्ड की लोकेशन बाहर स्थित हैं।			
14.	<p>प्रकरण के तथ्य:- सचिव, राजस्थान क्रिकेट एसोसियेशन, सवाई मानसिंह स्टेडियम, जयपुर द्वारा स्टेडियम प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु दिनांक 30.09.2021 को आवेदन किया गया है।</p> <p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 250वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया:-</p> <p>“राजस्थान क्रिकेट एसोसियेशन द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में लीजडीड की शर्त में उल्लेखित गतिविधियों के अतिरिक्त कई अन्य उपयोग प्रस्तावित किये गये हैं, जैसे-क्लब हाउस, स्पोर्ट्स आउटलेट, कनवेंशन हॉल आदि। अतः यह निर्णय लिया गया कि लीजडीड में उल्लेखित गतिविधियों को ही दर्शाते हुए एवं जिस भी क्षेत्र में कोई उपयोग दर्शाया नहीं गया है, उसे केवल “आरक्षित” दर्शाते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जावें।</p> <p>प्रश्नगत प्रकरण भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.1.5 के अनुसार विशेष प्रकृति के भवनों की श्रेणी में आने के कारण, भवन निर्माण के विशिष्ट मापदण्ड विनियम 9.2 के अनुसार गठित एक्सपर्ट कमेटी</p>			

(Handwritten Signature)

	<p>की अनुशंसा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जाने हेतु, आवास एवं शहरी मामलों के मंत्रालय (MoHUA) के द्वारा जारी URDPFI Guidelines तथा Model Building Bye-laws 2016 अनुसार निर्धारित प्रावधान के प्रस्ताव सहित, प्रकरण को राज्य सरकार को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।</p> <p>उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम में राज्य सरकार को दिनांक 02.12.2021 को पत्र प्रेषित किया गया जिसके क्रम में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 20.12.2021 द्वारा भवन विनियम 2020 के विनियम संख्या 7.8 व विनियम संख्या 10.2 तालिका 1 में नया प्रावधान समायोजित किया गया है। संस्था द्वारा दिनांक 28.12.2021 को संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं, जो कि लीजडीड की शर्त में उल्लेखित गतिविधियों के उपयोगों तथा राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.12.2021 के अनुरूप हैं।</p>
15	<p>प्रस्ताव:—संस्था द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के उपरोक्त तालिका में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य हैं। संस्था द्वारा निम्न शर्तों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी:—</p> <ol style="list-style-type: none"> दिनांक 02.07.2021 को जारी लीजडीड के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भवन निर्माण अवधि 5 वर्ष अर्थात् दिनांक 02.07.2026 तक देय होगी। पार्किंग के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम 2020 अनुसार शपथ पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत की जानी होगी। संस्था 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 है। भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 17.1 के अनुसार अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के 3 माह अन्दर Consent to operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य है एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से पूर्व प्रस्तुत की जानी होगी एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। बीपीसी-बीपी की 243वीं बैठक दिनांक 23.07.2021 में लिये गये नीतिगत निर्णय अनुसार भवन में आकाशीय बिजली से बचाव हेतु तड्डित चालक का प्रावधान N.B.C. के प्रावधान अनुसार किया जाना होगा एवं इस आशय का शपथ पत्र विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किया जावेगा। संस्था द्वारा लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया जाना होगा। नियमानुसार लेय अग्निशमन शुल्क हेतु राज्यस्तरीय बैंक खाता संख्या 919010091350994, Axis Bank, Branch C-scheme, IFSC Code-UTIBOCCH274 में संस्था द्वारा जमा कराया जावेगा। नियमानुसार अन्य शुल्क लेय होंगे।

निर्णय:— प्रस्तावित भवन मानचित्रों एवं एजेण्डा नोट का समिति द्वारा अवलोकन किया गया एवं यह तथ्य नोट किया गया कि एजेण्डा के बिन्दु संख्या-12 में उल्लेखित तकनीकी विश्लेषण अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन योग्य है तथा एजेण्डा के बिन्दु संख्या-15 के प्रस्ताव में उल्लेखित शर्तों की सुनिश्चिता किये जाने के दृष्टिगत भवन मानचित्रों का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गया।


वरिष्ठ नगर नियोजक,


भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

दिनांक 11/01/2022

क्रमांक जविप्रा/अति.मु.न.नि./बीपीसी(बीपी)/2021/डी-59

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 (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त (पी.आर.एन)/प्रशासन, जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन-03, 09, 11 एवं 13, जविप्रा, जयपुर।
7. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त कार्यवाही विवरण को अविलम्ब जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
8. निदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।


वरिष्ठ नगर नियोजक,


भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 253वीं बैठक दिनांक 30.12.2021 को सांय 5.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:-

- | | |
|---|------------|
| 1. श्री गौरव गोयल, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर। | अध्यक्ष, |
| 2. श्री हृदेश कुमार शर्मा, सचिव, जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 3. श्री आनन्दी लाल वैष्णव, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 4. श्री विनय कुमार दलेला, निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 5. श्री रिकू बंसल, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जविप्रा, जयपुर। | सदस्य सचिव |

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री बलवन्त सिंह लिगरी, उपायुक्त जोन-03, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री विजेन्द्र कुमार भीणा, उपायुक्त जोन-09, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन-12, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री अर्पित संचेती, उप नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जयपुर।
6. श्री मुकेश जांगिड, उप नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जयपुर।
7. श्री नवल किशोर, पी.आर.ओ., जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री दिप्ती बमणावत, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी-बीपी, जयपुर।


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