

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक:- ज.वि.प्रा./अति.मु.न.नि./बी.पी.सी.(बीपी)/2025/डी-6/2

दिनांक:- 26/3/2025

(भवन निर्माण स्वीकृति पत्र)

एस्मा कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
जरिये मुख्यातारआम,
शुभाशीष होम्स डवलपर्स प्रा.लि.,
अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री सौरभ चौपड़ा,
12-13 शुभाशीष कॉरपोरेट टॉवर,
वैशाली नगर, जयपुर।

विषय:- खसरा नम्बर 418/1, 1941/419, 2451/2073, 2074/422, 2452/2078, 423, 426, 2423/416, 2425/417, 2427/424, ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत प्रकरण भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 320वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 में प्रस्तुत किया गया, जिसमें लिये गये निर्णयानुसार भवन निर्माण स्वीकृति निम्नानुसार जारी की जाती है:-

1.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	42,144.09 व.मी. (साईट प्लान अनुसार) 2218.11 व.मी. (5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में समर्पित भूमि)
2.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	60 मीटर
3.	लीजडीड जारी दिनांक	19.02.2025
4.	पुर्नगठित/एकल पट्टा/उप विभाजन	एकल पट्टा
5.	प्रस्तावित भवन मानचित्रों का प्रयोजन	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।
6.	वास्तुविद का नाम एवं पंजीयन क्रमांक	श्री पंकज गुप्ता, सी.ए./2005/35354

अनुमोदित मानदण्ड:-

1.	भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि	भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष अर्थात दिनांक 25.03.2032 तक प्रभावी है।			
2.	सैटबैक	सामने-I (60 mt. wide road) 15.0 मी.	पार्श्व-I 4.50 मी.	पार्श्व-II 4.50 मी.	पीछे 4.50 मी..
3.	सकल निर्मित क्षेत्रफल	60,260.00 व.मी.			
4.	बी.ए.आर.	1.16 (48,980.31 व.मी.)			
5.	आच्छादित क्षेत्रफल	39.17 प्रतिशत (16,506.50 व.मी.)			
6.	ऊँचाई	1.20 मी. (प्लिन्थ) + 10.80 मी. (भूतल से 2 तल) + 3.00 मी. (मशीन रूम/ममटी/ वाटर टैंक) कुल 15.00 मी.			
7.	पार्किंग	कार	स्कूटर	कुल ईसीयू	
		सरफेस	मैकेनिकल		
		363	-	363	
				484 ईसीयू	

तथ्य:-

1.	प्रथम अनुमोदन/संशोधन	प्रथम अनुमोदन
2.	समिति की बैठक संख्या एवं दिनांक	320वीं बैठक दिनांक 18.03.2025

अनापत्ति प्रमाण पत्र:-

1.	अग्निशमन विभाग	भवन की ऊँचाई 15 मीटर से कम है। अतः लागू नहीं।
----	----------------	---

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.03.26 12:50:00 IST
Reason: Approved



2.	पर्यावरण विभाग का Consent to operate	अधिवास प्रमाण पत्र आवेदन के समय प्रस्तुत की जानी है।	
3.	भारतीय नागरिक उड्डयन विभाग	भूखण्ड पर एयरपोर्ट एन.ओ.सी. दिनांक 03.09.2024 अनुसार 100 मीटर ऊँचाई अनुज्ञेय है, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 02.10.2032 तक है। साईट कॉर्डिनेट्स निम्नानुसार हैं:—	
		26 85 28.46 N	75 65 47.55 E

सामान्य शर्तें:-

- निर्माण कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व आप उपायुक्त जोन-11, प्राधिकरण को निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्रस्तुत करेंगे।
- स्वीकृत मानचित्र मौके पर उपयुक्त स्थान पर बोर्ड लगाकर उस पर स्पष्ट रूप से दर्शाने होंगे।
- निर्माण स्थल पर स्वीकृति का विवरण अर्थात अनुमोदित मानचित्र, उपलब्ध पार्किंग की सूचना एवं भवन में सुरक्षा एवं निकास प्लान (Escape Plan) का नक्शा भी प्रदर्शित (Display) उपयुक्त स्थान पर प्रदर्शित किया जावे।
- भवन का उपयोग प्रारंभ होने पर एक केयर टेकर की नियुक्ति की जावे जिसके पास भवन का मानचित्र, सुरक्षा एवं निकास प्लान (Escape Plan) उपलब्ध रहें। इस प्रकार नियुक्त केयर टेकर के मोबाईल नंबर एवं Land Line Number भी लिये जाकर पुलिस आयुक्त जयपुर महानगर व उपायुक्त जोन को सूचना उपलब्ध करवाई जावे ताकि किसी भी दुर्घटना की स्थिति में बचाव कार्य प्रभावी रूप से किये जा सकें।
- विकासकर्ता द्वारा भवन के परिसर को स्वीकृत मानचित्र में दर्शित/निर्धारित अनुसार ही उपयोग में लिया जावेगा।
- भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2(x) के अनुसार भवन में अपेक्षित सेवाओं यथा प्रस्तावित जल वितरण प्रणाली, जल मल निकासी प्रणाली, विद्युत सेवाएँ, वातानुकूल सेवाएँ आदि से संबंधित मानचित्रों के दो सेट जो कि आवेदित परियोजना की डिजाइन व निर्माण की क्रियान्विति हेतु अनुबंधित किये गये काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर से रजिस्टर्ड आर्किटेक्ट एवं परियोजना के स्ट्रक्चरल इंजीनियर से ही प्रमाणित किये हुये, अधिकतम 90 दिवस की अवधि में उपलब्ध करवाया जाना आवश्यक होगा।
- प्रकरण बहुमंजिला भवन होने के कारण भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.2(xi) के अनुसार आप द्वारा भवन में अग्निशमन संबंधित प्रावधान एन.बी.सी. के अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे जिसकी समस्त जिम्मेदारी आपकी होगी। भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात अधिवास प्रमाण-पत्र जारी करने से पूर्व अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- परियोजना में भूखण्ड के क्षेत्रफल, प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्रफल एवं ऊँचाई अनुसार भवन विनियम 2020 से संबंधित प्रावधान संख्या 10.11 (पर्यावरण संरक्षण हेतु नियम), नियम 10.11.1 (वर्षा जल संग्रहण), 10.11.2 व नविवि के आदेश दिनांक 07.09.2021 (अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलिंग हेतु प्रावधानों की अनुपालना) 10.11.3 (पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण), 10.11.4 (सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल), 10.11.5 (सौर ऊर्जा संयंत्र), 10.11.2.5 व 16.3 (सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट), 12.1 (पार्किंग क्षेत्र की पालना), 12.3 (विद्युत आवश्यक की पूर्ति हेतु संबंधित विद्युत वितरण एजेंसी के प्रावधान), विनियम संख्या 15 (निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया), नियम संख्या 15.5 (भवन विनियम के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण) के प्रावधानों की अनुपालना की जानी होगी।
- 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 की जावेगी।
- 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 सुनिश्चित की जानी होगी।
- 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 Infrastructure (CTI) के प्रावधान की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.03.26 12:50:00 IST
Reason: Approved

12. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2023 के अनुसार भूखण्ड से लगती हुई सम्पूर्ण सभी सड़कों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित किया जाना होगा।
13. 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 रखा जाना होगा।
14. आकाशीय बिजली से बचाव हेतु भवन में Thunder stick (तड़ित चालक) का प्रावधान रखा जाना अनिवार्य होगा।
15. भवन परिसर में आगंतुकों की पार्किंग उपलब्ध करवाई जाए तथा आगंतुकों हेतु निःशुल्क वाहन पार्किंग का बोर्ड लगवाया जावे।
16. निर्मित भवन के प्रवेश द्वार के पास भवन में अनुमोदित व उपलब्ध चार पहिया व दो पहिया वाहनों के पार्किंग की सूचना का बोर्ड (डिस्प्ले) लगवाया जावे।
17. यह भवन निर्माण स्वीकृति स्वामित्व का दस्तावेज नहीं है।
18. भवन विनियम 2020 के विनियम संख्या 18.3 की अनुपालना में "गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिए आवेदनकर्ता को दोषी माना जायेगा।"
19. प्रश्नगत प्रकरण किसी भी न्यायालय में यदि लंबित है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की ही होगी। यदि मानचित्र जारी होने के पश्चात यह अवगत हुआ कि किसी भी माननीय न्यायालय में प्रकरण लंबित है अथवा विपरीत निहित है तो मानचित्र स्वतः ही निरस्त समझे जावेंगे।
20. उक्त स्वीकृति के कारण यदि जयपुर विकास प्राधिकरण को किसी न्यायालय, सक्षम अधिकारी तथा नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियम) अधिनियम के तहत नियुक्त अधिकारी के समक्ष किसी कार्यवाही में कोई भी खर्च, नुकसान, मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो प्रार्थी उनकी इस क्षति को पूर्ण करने के लिए बाध्य होगा।
21. तकनीकीविज्ञ के निरीक्षण में स्वामी निर्माण कार्य करवायेगा जिसके संबंध में सूचना प्राधिकरण को पूर्व में देनी होगी। यदि तकनीकीविज्ञ को बदला जाता है तो इसकी सूचना 48 घन्टे के अन्दर यथोचित प्रमाण-पत्र में प्राधिकरण को देनी होगी।
22. भवन मानचित्र इस शर्त के साथ जारी किये जाते हैं कि आप द्वारा परियोजना के अधिवास प्रमाण पत्र के आवेदन के साथ पर्यावरण विभाग का Consent to operate नगरीय निकाय में जमा कराना होगा, उसके पश्चात ही अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जायेगा।
23. भवन मानचित्र इस शर्त के साथ जारी किये जाते हैं कि आप द्वारा परियोजना का निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने के पश्चात नियमानुसार पूर्णता एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक है।
24. आप द्वारा लेबर सेस की प्रति वर्ष शेष राशि स्वयं के स्तर पर लेबर विभाग में जमा करवाई जानी होगी।

विशेष शर्त:-

1. भवन मानचित्र अनुज्ञा अवधि मानचित्र जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष अर्थात् **दिनांक 25.03.2032 तक** प्रभावी है।
2. प्रश्नगत भूखण्ड की फ्री होल्ड लीजडीड दिनांक 19.02.2025 को जारी की गई है। अतः भवन निर्माण अवधि 3 वर्ष अर्थात् दिनांक 18.02.2028 तक देय होगी।
3. प्रश्नगत परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. के एवज में आप द्वारा निम्न Split Location स्थान पर EWS/LIG आवास प्रस्तावित किये गये हैं:-

परियोजना में प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर.:-46,824.93 व.मी.			
प्रस्तावित कुल आवासीय बी.ए.आर. का 5 प्रतिशत = 2341.25 व.मी.			
क्र.सं.	Split Location	आवासों की संख्या	क्षेत्रफल
1.	भूखण्ड संख्या 259, योजना-सेज (सेटलमेन्ट), ब्लॉक-सी, ग्राम भम्भोरिया, तहसील सांगानेर, जयपुर। भवन मानचित्र जारी दिनांक-05.12.2024	19 EWS	1067.61 व.मी.

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.03.26 12:50:00 IST
Reason: Approved

(आवासीय आरक्षित दर 9500/- प्रति व.मी.)		
प्रस्तावित कुल EWS आवासों की संख्या व क्षेत्रफल	36 EWS/LIG	2389.62 व.मी.

4. आप द्वारा प्रस्तावित परियोजना पर प्रस्तावित बी.ए.आर. की एवज में उपरोक्त Split location पर कुल 36 ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. आवास प्रस्तावित किये गये हैं। अतः नगरीय विकास एवं आवासन विभाग की अधिसूचना दिनांक 17.04.2017 के प्रावधान संख्या 4ए के अनुसार EWS/LIG आवासों का निर्माण कार्य भवन मानचित्र जारी होने की दिनांक से 24 माह में पूर्ण किया जाना आवश्यक होगा।

5. भवन मानचित्र जारी किये जाने की दिनांक से 60 दिवस की अवधि में उक्त EWS/LIG प्लैट्स हेतु नियमानुसार आवेदन आमंत्रित किया जाना आवश्यक होगा एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानों में निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए आवंटन किया जावेगा।

संलग्न:- मानचित्रों की प्रति का 1 सेट (21 मानचित्र)

भवदीया,

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बीपी)
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

प्रतिलिपि:- सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

- मुख्य नियन्त्रक (प्रवर्तन), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को मानचित्रों की प्रति (21 मानचित्र) संलग्न कर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
- उपायुक्त जोन-11, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को मानचित्रों की प्रति (21 मानचित्र) संलग्न कर लेख है कि भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.3.1 (बहुमंजिला भवनों हेतु) के क्रम में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाएँ तैयार किये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित की जावे।
- प्रबंध निदेशक, जयपुर विद्युत वितरण निगम लि0, विद्युत भवन जनपथ, जयपुर को सूचनार्थ प्रेषित है।
- मुख्य अभियन्ता, मुख्यालय जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग हसनपुरा रोड, रेल्वे हॉस्पिटल के पास, जयपुर को सूचनार्थ प्रेषित है।
- उपायुक्त राजस्व-प्रथम, नगर निगम, जयपुर को पत्र क्रमांक एफ. 60/उपा. रा (प्रथम)/जननि/2019/18 दिनांक 08.03.2019 के क्रम में सूचनार्थ प्रेषित है।
- चीफ एयरपोर्ट अधिकारी, जयपुर इन्टरनेशनल एयरपोर्ट, जयपुर को सूचनार्थ प्रेषित है।

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (बीपी)
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.03.26 12:50:00 IST
Reason: Approved

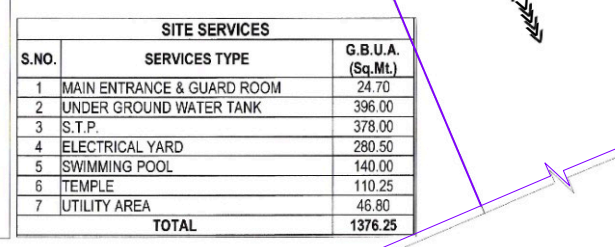
VILLA TYPE-42														VILLA TYPE-32 (WEST FACING)		4BRH+STUDY	
VILLA NO. 83, 84, 86, 87, 88, 90, 100, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116														VILLA TYPE-41 (EAST FACING)		3BRH+STUDY	
S.NO.	FLOOR	BLOCK AREA	OUT/OUT	G.S.I.A.	COVERED PORCH	ELEVATION	FREE FLOOR	LEFT WALKWAY	SERVICES AREA	B.A.R.	BALCONY AREA	G.S.I.A. for ground coverage	TOTAL NO. OF VILLAS	24	VILLA TYPE-42 (WEST FACING)	4BRH+STUDY	
		(Sq.M.)	(Sq.M.)	(Sq.M.)	(Sq.M.)	(Sq.M.)	(Sq.M.)	(Sq.M.)	(Sq.M.)	(Sq.M.)	(Sq.M.)	(Sq.M.)			TOTAL NO. OF VILLAS	150	
1	GROUND FLOOR	120.03	0.00	120.03	13.40	11.56	0.00	0.00	0.00	84.89	0.00	84.89				No. of Shops	
2	FIRST FLOOR	120.03	0.00	120.03	13.40	11.56	0.00	0.00	0.00	84.89	0.00	84.89				No. of Shops	
3	2nd FLOOR	86.00	0.00	86.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	78.43	0.00	78.43				No. of Shops	
4	3rd FLOOR	86.00	0.00	86.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	78.43	0.00	78.43				No. of Shops	
5	TERACE FLOOR	309.97	0.00	309.97	32.89	32.89	0.00	0.00	0.00	281.08	0.00	281.08				No. of Shops	
	TOTAL AREA	762.08	0.00	762.08	32.89	32.89	0.00	0.00	0.00	679.86	0.00	679.86			1273.52		

S.NO.	FLOOR	BLOCK AREA (Sq.M)	CUT-OUT (Sq.M)	G.I.I.A (Sq.M)	PARKING/ PORCH (Sq.M)	FEATURE/ CHAIR (Sq.M)	FIRE (Sq.M)	LIFT AREA (Sq.M)	SERVICES STAIRCASE (Sq.M)	B.A.R. (Sq.M)	PORCH AREA (Sq.M)	ground coverage (Sq.M)
1	LOWER GROUND FLOOR	837.86	0.00	832.80	0.00	35.15	0.00	11.75	8.00	802.14	0.00	482.94
	GROUND FLOOR	19489.96	27.17	19462.79	3152.94	2121.95	25.94	15.75	8.00	19397.41	448.13	11637.41
2	FIRST FLOOR	10685.71	27.17	10658.55	0.00	624.18	25.94	15.75	2.40	17587.77	445.13	16855.45
3	SECOND FLOOR	12500.80	0.00	12500.80	0.00	1058.56	0.00	0.00	0.00	12794.24	0.00	12794.24
4	THIRD FLOOR	12500.80	0.00	12500.80	0.00	1058.56	0.00	0.00	0.00	12626.75	0.00	12626.75
5	SEWER SERVICES	1379.25	0.00	1379.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL		60314.33	64.33	60250.00	3152.94	6954.41	51.88	47.25	20.00	49990.31	893.26	35556.59

VILLA TYPE 3.2 (WEST FACING)	4BK+STUDY	37
VILLA TYPE 4.1 (EAST FACING)	4BK+STUDY	16
VILLA TYPE 4.2 (WEST FACING)	4BK+STUDY	24
TOTAL NO. OF VILLA		150
NO. OF SHOPS		
LOWER GROUND FLOOR	SHOPS	No. of Shops
UPPER GROUND FLOOR	SHOPS	16
FIRST FLOOR	SHOPS	16
TOTAL NO. OF SHOPS		48

RAIN WATER HARVESTING STRUCTURE

2	UNDER GROUND WATER TANK	396.00
3	S.T.P.	378.00
4	ELECTRICAL YARD	280.50
5	SWIMMING POOL	140.00
6	TEMPLE	110.25
7	UTILITY AREA	46.80
	TOTAL	1376.25



STATION, JAIPUR-15	
OWNER	ARCHITECT
 Ar. PANKAJ GUPTA Plot No. 35, Thakurkila Roman Marg, Barlist Nagar CA/2035/53294 CTP Raj, Architects/20	 Ar. PANKAJ GUPTA Plot No. 35, Thakurkila Roman Marg, Barlist Nagar CA/2035/53294 CTP Raj, Architects/20