



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की पांचवी बैठक दिनांक 11.12.2017 का कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की पांचवी बैठक अध्यक्ष महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 11.12.2017 को उनके कक्ष में साय: 05.00 बजे आयोजित की गई, जिसमें उपस्थित सदस्यगणों एवम् अधिकारियों की सूची परिशिष्ट 1 पर संलग्न है।

सर्वप्रथम समस्त उपस्थित सदस्यगणों एवम् अधिकारियों का सदस्य सचिव द्वारा स्वागत किया गया एवम् सर्वसम्मति से एजेण्डावार निम्नानुसार निर्णय लिया गया।

प्र.सं.	जोन	प्रार्थी	प्रकरण	निर्णय
1	उत्तर	मैसर्स शालीमार बिल्डकोन प्रा. लि. जरिये पार्टनर श्री राम प्रकाश अग्रवाल पुत्र श्री राधेश्याम अग्रवाल, एवं श्रीमती कुसुम अग्रवाल पत्नि श्री रामप्रकाश अग्रवाल निवासी- 62 वर्गीज कॉलोनी, जिला जयपुर।	राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा नम्बर 1301 क्षेत्रफल 6500 वर्ग मी. के जन आवास योजना के तहत EWS/LIG के ग्रुप हाऊसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृति वावत।	एजेण्डा पर विचार-विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रकरण में अविप्रा द्वारा साईट प्लान जारी है तथा प्रस्तुत भवन मानचित्रों को मुख्यमंत्री जन आवास योजना अनुसार जांचे गये हैं, मुख्यमंत्री जन आवास योजना माननीय मुख्यमंत्री महोदय की गरीबों को आवास उपलब्ध कराने की राजस्थान सरकार की एक महत्वाकांक्षी फ्लेगशिप योजना है। अतः इसे निम्न शर्तों के साथ मॉडल 3 A के तहत अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया : 1. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से अविप्रा के हक में एक अपडेटेडिंग व शपथ-पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवम् एकीकृत भवन विनियम 2017 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा। 2. प्रकरण में भवन मानचित्र के अतिरिक्त अन्य प्रावधान भी मुख्यमंत्री जन आवास योजना एवम् एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखे जावे। 3. प्रस्तावित हरित क्षेत्र को हरित क्षेत्र हेतु ही उपयोग में लिया जावेगा। उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने एवम् समस्त वांछित अनापत्ति प्रमाण-पत्र एवम् समस्त शुल्क जमा होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।
2	उत्तर	श्री सुरेश चोपड़ा पुत्र श्री चांदमल चौपड़ा, चन्द्र विला, भालु गली, पुरानी गली, गंगाशहर, बीकानेर अधिकृत प्रतिनिधि जियो कनेक्ट, लिमिटेड।	राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा नम्बर 1296, 1306 क्षेत्रफल 1.15 हैक्टेयर के जन आवास योजना के तहत EWS/LIG के ग्रुप हाऊसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृति वावत।	एजेण्डा पर विचार-विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ले-आउट प्लान अनुमोदित करने का निर्णय आज की बैठक में ही लिया गया है। क्योंकि मुख्यमंत्री जन आवास योजना माननीय मुख्यमंत्री महोदय की गरीबों को आवास उपलब्ध कराने की राजस्थान सरकार की एक महत्वाकांक्षी फ्लेगशिप योजना है। प्रस्तुत भवन मानचित्र को निम्नांकित कमियों को दूर करते हुए मॉडल 3-A के तहत निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया है :-



अविभा

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

अविभा



				1. प्रकरण में ले-आउट प्लान अनुमोदित करने का निर्णय आज आयोजित भवन मानचित्र समिति (एलपी) की बैठक में हुआ है। अतः ले-आउट प्लान जारी होने के पश्चात् ही भवन मानचित्र मुख्यमंत्री जन आवास योजना अनुसार जारी किया जावे। 2. प्रार्थी द्वारा न्यूनतम 20 प्रतिशत ईडब्ल्यूएस का प्रावधान नहीं किया गया है, जिसे जन आवास योजना के अनुसार प्रस्तावित करवाया जावे। 3. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से अविभा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ-पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवम् एकीकृत भवन विनियम 2017 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा। 4. प्रकरण में भवन मानचित्र के अतिरिक्त अन्य प्रावधान भी मुख्यमंत्री जन आवास योजना एवम् एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखे जावे। 5. प्रस्तावित हरित क्षेत्र को हरित क्षेत्र हेतु ही उपयोग में लिया जावेगा। उपरोक्तानुसार संशोधित मानचित्र प्राप्त होने/वांछित अनापति प्रमाण-पत्र एवम् रामस्त शुल्क जमा होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।
3	उत्तर	श्री पवित्र कोठारी जरिये निदेशक संकल्प रियल मार्ट प्रा0 लिमि0 "सरल" प्रथम तल, पेट्रोल पम्प के सामने जयपुर रोड, अजमेर	कोटडा योजना में स्थित भू.सं.जी-5 क्षेत्रफल 13811 व.मी. भूमि के गुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ संशोधित भवन मानचित्र।	एजेण्डा पर विचार-विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि पूर्व में भवन मानचित्र स्वीकृत है। प्रस्तुत भवन मानचित्र को निम्नांकित कमियों को दूर करते हुए संशोधित मानचित्रों को अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया। 1. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक-प.3(77) नवि/3/2010 पार्ट-III दिनांक 10.04.2014 एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के क्रम में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत ईडब्ल्यूएस/एलआईजी ईकाई प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत क्षेत्र देय होगा। जिसका प्रस्ताव खसरा नं. 1296 व 1306 ग्राम माकड़वाली में दिया गया है, जिसका एग्रीमेन्ट भी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किया गया है, जिसे समिति द्वारा अतिरिक्त 0.5 एफ.ए.आर. स्वीकार करते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत 2.63 एफ.ए.आर. स्वीकार किया गया है। 2. पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्रों के अनुसार जिस ब्लॉक का निर्माण हो चुका है, उस पर पूर्व में स्वीकृत भवन मानचित्र अनुसार निर्माण अनुज्ञेय किया जावे। 3. पूर्व में स्वीकृत दूसरा ब्लॉक जिसका मोके पर निर्माण नहीं हुआ है,



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



				उसमें भवन विनियमानुसार रसोई, वाश योग्य कमरा, अध्ययन कक्ष जो आन्तरिक कोटियार्ड में खुलता है तो कोटियार्ड की न्यूनतम भुजा 3.0 मी. रखवाई जावे एवम् आन्तरिक कोटियार्ड की भुजा के साथ लगती हुई उच्चतम दीवार की उचाई का 1/5 भाग का वर्ग से कम नहीं हो। इस बाबत प्रार्थी से संशोधित भवन मानचित्र लिया जावे। 4. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से अविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ-पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवम् एकीकृत भवन विनियम 2017 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा।
4	उत्तर	सतगुरु ऐज्यूकेशनल एवं चैरिटेबल ट्रस्ट, मैनेजिंग ट्रस्टी श्री आर.डी. थारवानी म.न. 1, सिविल लाईन्स, अजमेर	पृथ्वीराज नगर योजना में विद्यालय हेतु आरक्षित भूखण्ड क्षेत्रफल 20000 व.मी. के विद्यालय हेतु भवन स्वीकृति बाबत।	एजेण्डा पर विचार-विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रकरण में अविप्रा द्वारा साईट प्लान जारी है। प्रस्तुत प्रकरण में निम्न कमियां पाई गई :- 1. आवेदक द्वारा बेसमेंट में ऑडिटोरियम प्रस्तावित किया गया है, जिसकी वास्तुविद के प्रस्ताव अनुसार क्षमता 848 सीट है। जो कि सुरक्षात्मक दृष्टि से किस प्रकार उचित होगा इस बाबत प्रार्थी एवम् वास्तुविद से इस बाबत संशोधित प्रस्ताव लिया जावे। 2. भवन विनियम अनुसार बेसमेंट में 15 मी. की दूरी पर निकास/प्रवेश द्वारा प्रस्तावित नहीं किये गये हैं, जिन्हे प्रस्तावित करवाया जावे। 3. भवन मानचित्र में निर्धारित सैटबैक छोड़ने के पश्चात् ही बेसमेंट का निर्माण किया जा सकता है। जबकि प्रार्थी द्वारा 6.13 मी. छोड़कर बेसमेंट प्रस्तावित किया गया है, जिसे सैटबैक पश्चात् प्रस्तावित करवाया जावे। 4. वातायान का प्रावधान किस प्रकार किया जावेगा ? स्पष्ट नहीं है। अतः प्रार्थी से स्पष्ट प्रावधान करवाया जावे। उपरोक्त कमियों के क्रम में प्रार्थी को सूचित किया जावे एवम् संशोधित मानचित्र प्राप्त होने पर प्रकरण को आगामी बैठक में पुनः रखा जावे। एजेण्डा पर विचार-विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रकरण में निम्न कमियां पाई गई :- 1. अविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार सैटबैक सामने 30.0 मी एवं तीनों ओर 15.0 मी. (प्रत्येक) है, परन्तु प्रार्थी द्वारा एकीकृत भवन
5	पुष्कर	अवतार रिसोर्ट जरिये भागीदार श्री सुभाष टहिलयानी एवं नौरतमल बैरवा 57/54, गांधी नगर चौरसियावास रोड,	ग्राम चांवडिया में स्थित खसरा नम्बर 294, 294/1372, 295/1618, 295 क्षेत्रफल 14043 व.मी. भूमि के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृति बाबत।	



अविप्रा

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

अविप्रा

		अजमेर एवं अम्बेडकर कॉलोनी पुष्कर, अजमेर।		विनियम 2017 अनुसार दो साईड में 15 मीटर के स्थान पर 9 मीटर प्रस्तावित किया गया है व एक साईड में 9 मीटर के स्थान पर 18' से 19'-3" प्रस्तावित किया गया है। 2. प्रस्तुत भवन मानचित्रों में कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार सैटबैक में निर्माण किया गया है। 3. अविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार साईड सैटबैक लगाने पर भवन का अधिकांश भाग सैटबैक में निर्माण किया गया है। उपरोक्त बिन्दुओं पर विचार-विमर्श कर निर्णय लिया गया कि अविप्रा द्वारा जारी स्थल मानचित्र अनुसार ही भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु प्रार्थी को सूचित किया जावे।
6	दक्षिण	श्रीमती मोना केवलरामानी पत्नी श्री कैलाश केवलरामानी, 4/30 मेयोलीक रोड, तामरा हाउस के सामने, अजमेर।	राजस्व ग्राम हाथीखेडा के खसरा नम्बर 635, 636, 657, 160, 161, 681, 98, 101/2289 (पुराना) 201, 202, 203, 251 व 262 (नया) क्षेत्रफल 7396.84 वर्गमीटर के जन आवास योजना के तहत EWS/LIG के ग्रुप हाऊसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृति बाबत।	एजेण्डा पर विचार-विमर्श किया गया। समिति को अवगत कराया गया कि प्रकरण की ले-आउट प्लान के साथ मुख्यमंत्री जन आवास के भवन मानचित्र भी प्रस्तुत किये हैं क्योंकि मुख्यमंत्री जन आवास योजना माननीय मुख्यमंत्री महोदय की गरीबों को आवास उपलब्ध कराने की राजस्थान सरकार की एक महत्वाकांक्षी प्लेगशिप योजना है। प्रस्तुत भवन मानचित्र को निम्नांकित कमियों को दूर करते हुए मॉडल 3-A के तहत निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया है :- 1. प्रार्थी द्वारा 20.8 मीटर की उंचाई प्रस्तावित की गई है, जबकि 15 मीटर उंचाई ही देय है। अतः 15 मीटर उंचाई के संशोधित मानचित्र लिये जावे। 2. लाईवली हुड फेसिलिटी का मुख्यमंत्री जन आवास योजना अनुसार प्रावधान किया जाना है। 3. प्रकरण में ले-आउट प्लान अनुमोदित करने का निर्णय आज आयोजित भवन मानचित्र समिति (एलपी) की बैठक में हुआ है। अतः ले-आउट प्लान जारी होने के पश्चात् ही भवन मानचित्र मुख्यमंत्री जन आवास योजना अनुसार जारी किया जावे। 4. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक से अविप्रा के हक में एक अण्डरटैकिंग व शपथ-पत्र लिया जावे कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवम् एकीकृत भवन विनियम 2017 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा। 5. प्रकरण में भवन मानचित्र के अतिरिक्त अन्य प्रावधान भी मुख्यमंत्री जन आवास योजना एवम् एकीकृत भवन विनियम 2017 के अनुसार रखे जावे।



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



				6. प्रस्तावित हरित क्षेत्र को हरित क्षेत्र हेतु ही उपयोग में लिया जावेगा। उपरोक्तानुसार संशोधित मानचित्र प्राप्त होने/वांछित अनापत्ति प्रमाण-पत्र एवम् समस्त शुल्क जमा होने के पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।
--	--	--	--	--

नीतिगत निर्णय:-

1. भवन मानचित्र अनुमोदन केवल निर्माण की स्वीकृति है इसे स्वामित्व का प्रमाण नहीं माना जावेगा।
2. भूखण्ड के स्वामित्व के सम्बन्ध में कोई विवाद होने/विधिक विवाद होने पर अनुमोदित भवन मानचित्र स्वतः ही निरस्त माने जायेंगे।
3. अनुमोदित भवन मानचित्र की भूमि मौके पर, राजस्व रिकार्ड अनुसार एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों में Discrepancy होने पर अनुमोदित भवन मानचित्र स्वतः निरस्त माने जावेगे।

उपरोक्त चर्चा एवं निर्णय के उपरान्त अन्त में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

उक्त कार्यवाही विवरण का सचिव महोदय से पैरा 4/एन पर, आयुक्त महोदय से पैरा 5/एन पर एवम् अध्यक्ष महोदय से पैरा 6/एन पर अनुमोदन प्राप्त है।

(मुकेश मित्तल)

निदेशक आयोजना एवम्
सदस्य सचिव, भवन मानचित्र समिति (बीपी)
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर
दिनांक : - १४.१२.१७

क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.३/नि. शा./२०१७/ २०५२-२०६१

प्रतिलिपी निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. निजी सचिव, आयुक्त महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
3. सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
4. निदेशक आयोजना/अभियान्त्रिकी/वित्त/विधि, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
5. उपायुक्त (उत्तर/दक्षिण/किशनगढ़/पुष्कर), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।

निदेशक आयोजना एवम्
सदस्य सचिव, भवन मानचित्र समिति (बीपी)
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



परिशिष्ट -1

भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 5/2017 वीं बैठक दिनांक 11.12.2017 में उपस्थित सदस्यों/अधिकारियों की सूची।

- | | |
|--|--------------|
| 1. श्री शिवशंकर हेडा, माननीय अध्यक्ष, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर। | — अध्यक्ष |
| 2. श्री गौरव गोयल, आयुक्त, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर। | — सदस्य |
| 3. श्री हेमन्त स्वरूप माथूर, उपायुक्त (उत्तर) एवम् सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर। | — सदस्य |
| 4. श्री सुखराम खोखर, उपायुक्त (दक्षिण), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर। | — सदस्य |
| 5. डॉ. अशोक कुमार, उपायुक्त (किशनगढ़ व पुष्कर), अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर। | — सदस्य |
| 6. श्री मुकेश मित्तल, निदेशक आयोजना, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर। | — सदस्य सचिव |

अन्य उपस्थित अधिकारीगण

1. श्री सूर्यकान्त वर्मा, सहायक नगर नियोजक, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. श्री पवन काबरा, सहायक नगर नियोजक, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
3. श्री श्रवण शर्मा, नगर नियोजक सहायक, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।

(मुकेश मित्तल)

निदेशक आयोजना एवम्
सदस्य सचिव, भवन मानचित्र समिति (बीपी)
अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर