



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



भवन मानचित्र समिति 01/2022 की बैठक दिनांक 04.02.2022 का बैठक कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति की 1/2022 वीं बैठक दिनांक 04.02.2022 को आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में उनके कक्ष में दोपहर 3.00 बजे आयोजित की गयी। बैठक में निम्नलिखित सदस्यगणों व अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया :-

1. सचिव, श्री किशोर कुमार, अजमेर विकास प्राधिकरण
2. उपायुक्त उत्तर, श्री अशोक चौधरी, अजमेर विकास प्राधिकरण
3. उपायुक्त दक्षिण, श्रीमति सुनीता यादव, अजमेर विकास प्राधिकरण
4. निदेशक आयोजना, श्री पी.आर. बेनीवाल, अजमेर विकास प्राधिकरण

सदस्य सचिव द्वारा समस्त सदस्यों को बैठक के एजेण्डा की प्रतियां उपलब्ध करवायी गयी। बैठक में अजमेर विकास प्राधिकरण को प्राप्त पत्रावलियों से संबंधित निम्नानुसार 1 एजेण्डा बिन्दु पर चर्चा कर समिति द्वारा निर्णय लिया गया जो की निम्न प्रकार से है -

प्रस्ताव संख्या:-1

क्र.स.	विषय	विवरण
1	बीपीसी (बीपी) संख्या	01/2022
2	दिनांक	04.02.2022
3	जोन	उत्तर
4	प्रस्ताव संख्या	01

विषय: औद्योगिक प्रयोजनार्थ

1.	प्रस्ताव एवं विवरण	राजस्व ग्राम गगवाना के खसरा संख्या 2124, 3200/2125 क्षेत्रफल 0.59 हैक्टेयर के औद्योगिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र स्वीकृति बाबत।	
2.	आवेदक का नाम व पता	मैसर्स तोषनिवाल इन्स्ट्रुमेन्ट्स मेनुफेक्चरिंग प्रा.लि. अजमेर।	
3.	वास्तुविद् का नाम	श्री सुदेश यादव	
4.	वास्तुविद् का पंजीयन क्रमांक	CA/1996/20197	
5.	भूखण्ड सं./योजना	राजस्व ग्राम गगवाना के खसरा संख्या 2124, 3200/2125 क्षेत्रफल 0.59 हैक्टेयर के औद्योगिक प्रयोजनार्थ	
6.	क्षेत्रफल		
	(I) प्रस्तुत मानचित्र अनुसार	4702.00 वर्गमीटर	
	(II) स्थल मानचित्र अनुसार	-	
	(III) मौका अनुसार	4702.00 वर्गमीटर	
7.	भूखण्ड का प्रकार		
	(I) यदि गैर योजना का क्षेत्र है तो	(I) क्या स्थानीय निकाय का पट्टा है।	औद्योगिक प्रयोजनार्थ दिनांक 27.09.1977 से 99 वर्ष के लिए लीज पर आवंटन।
	(II) आबादी भूमि है तो	लागू नहीं	



अविभाजित



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

		उप विभाजन स्वीकृती हे क्या	(III) क्या कृषि भूमि है नहीं
8.	सड़क की चौड़ाई		
	(I) मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के अनुसार	60 मीटर	
	(II) योजना/स्थल मानचित्र के अनुसार	60 मीटर	
	(III) मौका अनुसार	60 मीटर	
9.	सड़क विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण	1198.00 वर्गमीटर	
10.	प्रस्तावित स्थल के स्वामित्व का दस्तावेज	राजस्व ग्राम गगवाना के खसरा संख्या 2124, 3200/2125 क्षेत्रफल 0.59 हैक्टेयर के औद्योगिक प्रयोजनार्थ दिनांक 27.09.1977 से 99 वर्ष के लिए लीज पर आवंटन।	
11.	लेखा रिपोर्ट	—	
12.	मौका रिपोर्ट	मौके पर भूमि रिक्त है।	
प्रकरण का तकनीकी विश्लेषण			
क्र. सं.	विवरण	भवन विनियम- 2020/सीको भवन विनियम-2021 अनुसार	प्रस्तावानुसार
13.	सेट बैक (न्यूनतम)		
	अग्र भाग	6 मी.	31.5 मी.
	पार्श्व-I	4.5 मी.	9.00 मी.
	पार्श्व-II	4.5 मी.	12.18 मी.
	पीछे	4.5 मी.	13 मी.
	बहुमंजिला में 10.7 के तालिका 4.2 की पालना की गयी अथवा नहीं	भवनों की ऊंचाई के अनुरूप सेटबैक का निर्धारण	पालना की गयी है
14.	भू-आच्छादन	40%	28.5% (1339.32 वर्.मी.)
15.	अधिकतम ऊंचाई	15 मी.	13.8 मी.
16.	बीएआर.	1.75 (8228.5 वर्.मी)	1.2 (5683.64 वर्.मी)
17.	लैण्डस्कोपिंग	—	1451.43 वर्.मी. वृक्षारोपण पट्टी हेतु प्रस्तावित है।

18.	बिल्डिंग ब्लॉक तक पहुंच मार्ग की चौड़ाई	एक तरफा यातायात 3.6 मी. दो तरफा यातायात 5.50 मी.	5.5 मीटर
19.	ब्लॉक्स के बीच की दूरी	ऊंचे ब्लॉक की ऊंचाई का 1/4	लागू नहीं
20.	4000 वर्ग मी. से अधिक भूखण्ड क्षेत्रफल पर अग्निशमन वाहन हेतु 4.5 मीटर चौड़ा खुला गलियारा	4.5 मी. चौड़ा है या नहीं	3.6 मीटर प्रस्तावित है।
21.	बहुमंजिला भवन अग्निशमन वाहन हेतु गलियारा	4.5 मी. चौड़ा है या नहीं (पार्श्व व पीछे के सेट बैक में 4.5 मी. चौड़ा रेम्प भी गलियारा माना जा सकता है।) प्रोजेक्शन की ड्राईवे से ऊंचाई	लागू नहीं
22.	30 मी. से ऊंचे भवनों में सरवनात्मक सुरक्षा 8.3 (IX)		लागू नहीं
23.	रेम्प		
	(I) ढाल	1:8	प्रस्तावित नहीं
	(II) अग्र सेट बैक में रेम्प	भू-खण्ड सीमा से 6 मी. की दूरी	प्रस्तावित नहीं
24.	मेकेनिकल पार्किंग		
	(I) प्रस्तावित है या नहीं		प्रस्तावित नहीं
	(II) यदि हां तो सेट बैक में तो नहीं है (केवल बैसमेंट, भूतल/रिटल्ट पर देय है)		प्रस्तावित नहीं
	(III) भू-खण्ड का क्षेत्रफल	1000 वर्ग मी. या उससे अधिक	-
	(IV) मेकेनिकल पार्किंग का प्रतिशत	50 प्रतिशत वाणिज्यिक में शेष 25 प्रतिशत अधिकतम	-
25.	गार्ड रूम प्रत्येक प्रवेश/निकास द्वार पर-	(i) 500 वर्ग मी. से अधिक 1000 वर्ग मी. से कम (6.25 वर्ग मी.)	-
		(ii) 1000 वर्ग मी. व इससे ज्यादा व 5000 वर्ग मी. से कम (10 वर्ग मी.)	-
		(iii) 5000 वर्ग मी. से अधिक (20 वर्ग मी.)	प्रस्तावित नहीं है।
26.	वर्षा जल संग्रहण का	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।



अविप्रा

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

अविप्रा

	प्रावधान	(225 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल)	
27.	सकल निर्मित क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक है	एस.टी.पी आवश्यक है।	लागू नहीं
28.	बिन्दु संख्या 10.11.5 के अनुसार सौर ऊर्जा का प्रावधान है या नहीं	आवश्यक है।	प्रस्तावित है।
29.	प्लिन्थ:- 5000 व.मी. से बड़े भूखण्ड में ड्राईव वे लेवल से	न्यूनतम 0.45 मीटर न्यूनतम 0.15 मीटर	1.2 मी. प्रस्तावित है।
30.	सीढ़ियों व कॉरीडोर की चौड़ाई 11.4 के अनुसार है अथवा नहीं	न्यूनतम 1.5 मी.	प्रस्तावित है।
31.	बेसमेन्ट:- (i) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1000 व.मी. या अधिक	(i) 2 बेसमेन्ट (न्यूनतम एक बेसमेन्ट पार्किंग हेतु)	-
	(ii) 2000 व.मी. या अधिक	(ii) 3 बेसमेन्ट (न्यूनतम दो बेसमेन्ट पार्किंग हेतु)	1 बेसमेन्ट प्रस्तावित है।
	(iii) लोअर ग्राउण्ड फ्लोर (2500 व.मी. या अधिक)	(iii) लेवल (-2) (आवासीय उपयोग नहीं)	नहीं
	(iv) क्या भवन की सीमा बेसमेन्ट की सीमा से भिन्न है ?	(iv) हाँ/नहीं यदि हाँ तो बेसमेन्ट की छत सड़क के स्तर से 1.2 मीटर अधिक ऊँची तो नहीं है।	नहीं
	(v) बेसमेन्ट की भूखण्ड सीमा से दूरी	(v) सड़क की ओर- 6 मीटर अन्य दिशाओं में- 3 मीटर	-
	(vi) बहुमंजिले भवनों में बेसमेन्ट में जाने हेतु भिन्न व्यवस्था की है अथवा नहीं		-
	(vii) बेसमेन्ट में कार्यालय/ वाणिज्यिक उपयोग प्रस्तावित है।	सीढ़ियों के बीच की दूरी 30 मीटर से ज्यादा तो नहीं है (15 मीटर से अधिक से अधिक नहीं चलना पड़े)	-
32.	पोर्च:- (i) पोर्च साईड कहां प्रस्तावित है	(अग्र सेटबैक में या साईड सेटबैक में)	प्रस्तावित नहीं
	(ii) यदि अग्रसेट बैक में है तो	न्यूनतम सेटबैक 6 मीटर है या नहीं	-



अविभा

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



अविभा

	(iii) यदि साईड सेटबैक में हैं तो	साईड सेटबैक न्यूनतम 3			-
	(iv) पोर्च के ऊपर निर्माण	रेलिंग, पेरापेट, दरवाजा/रास्ता प्रस्तावित हैं अथवा नहीं			-
	(v) पोर्च की चौड़ाई	सेटबैक 6 मीटर तक होने पर अधिकतम चौड़ाई 3 मीटर			-
		सेटबैक 6 मीटर से अधिक होने पर पोर्च की चौड़ाई सेटबैक का आधा है अथवा नहीं			-
	(vi) लम्बाई	पोर्च की लम्बाई बिल्डिंग ब्लॉक की लम्बाई के 1/2 से अधिक तो नहीं है।			-
33.	बालकनी:-				प्रस्तावित नहीं है।
	(i) चौड़ाई- सेटबैक 4.5 मीटर तक	सेटबैक का 1/3 या 1.2 मीटर			-
	4.5 मी. से अधिक-12 मी. तक	1.5 मीटर तक			-
	12 मीटर से अधिक	1.8 मीटर			-
	(ii) ऊँचाई-	4.5 मीटर अथवा ज्यादा किन्तु 4.5 मीटर का अग्निशमन गलियारा हो तो आवश्यक नहीं			-
	(iii) बालकनी को कमरों में लिया गया है अथवा नहीं	यदि हां तो सेटबैक 4.5 मीटर से अधिक है अथवा नहीं			-
34.	प्रोजेक्शन:-				1.5 मीटर
	(i) छज्जों की चौड़ाई	(i) चौड़ाई 0.6 मीटर अथवा सेटबैक का 1/3 (जो भी कम हो)			-
	(ii) छज्जों की ऊँचाई	(ii) भूमितल से 2.1 मीटर से कम नहीं हो।			-
	(iii) लेडिंग की चौड़ाई	(iii) 1 मीटर या सेटबैक का एक तिहाई (जो भी कम हो)			-
	(iv) लेडिंग की ऊँचाई	(iv) 2.4 मीटर			-
	अग्निशमन गलियारा यदि 4.5 मीटर चौड़ा है तो ऊँचाई की बाध्यता नहीं	यदि बहुमंजिला भवन है तो उक्त प्रोजेक्शनों की ऊँचाई न्यूनतम 4.5 मीटर			नहीं
35.	पार्किंग:-	भवन विनियम 2020 के विनियम 12 के	भवन विनियम अनुसार	कार	स्कूटर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



अनुसार	कुल ECU	57	खुले में प्रस्तावित	63	63
	कार (कुल ECU का 75 %)	43			
	स्कूटर (कुल ECU का 25 %)	43			
36.	(i) आगन्तुक पार्किंग चिह्नित है अथवा नहीं			-	
	(ii) वाहनो के आवागमन हेतु एक तरफा पार्किंग/प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर		3.6 मीटर चौड़ा गलियारा	3.6 मीटर चौड़ा गलियारा प्रस्तावित	
	(iii) दोनों ओर पार्किंग/प्रवेश व निकास एक ही होने पर		5.5 मीटर	प्रस्तावित है।	
	(iv) दुपहिया वाहनो के आवागमन हेतु एक तरफा पार्किंग/प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर		1.5 मीटर	प्रस्तावित है।	
	(v) दोनों तरफ पार्किंग/प्रवेश व निकास एक ही होने पर		2.0 मीटर	प्रस्तावित है।	
	(vi) मैकेनिकल पार्किंग प्रस्तावित है।		हां/नहीं	प्रस्तावित नहीं है।	
	(vii) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1000 व.मी. है।		हां/नहीं	प्रस्तावित नहीं है।	
	(viii) मैकेनिकल पार्किंग का प्रतिशत		25 प्रतिशत (अन्य)	प्रस्तावित नहीं है।	
	(ix) मैकेनिकल पार्किंग कहां प्रस्तावित है।		केवल बेसमेंट व स्टिल्ट पर ही अनुज्ञेय है।	प्रस्तावित नहीं है।	

	(X) रेम्प के नीचे पार्किंग दी गई हो तो स्पष्ट ऊँचाई	2.2 मीटर	प्रस्तावित नहीं है।
37.	रेम्प:- (i) पार्किंग रेम्प का ढाल (ii) रेम्प की चौड़ाई (चौपहिया) (अलग-अलग / सिंगल) (iii) हॉस्पिटल / सार्वजनिक उपयोग में अन्य रेम्प (iv) दोपहिया के लिये रेम्प की चौड़ाई सिंगल / डबल	1: 8 3.6 मी. / 6 मीटर 1:12 2.0 / 2.7 मीटर	प्रस्तावित नहीं है। प्रस्तावित नहीं है। प्रस्तावित नहीं है। प्रस्तावित नहीं है।
38.	हैन्डिकेप के लिये प्रावधान हैं:- (i) 500 वर्ग मी. से बड़े (आवासीय भवनों के अलावा) सभी भवनों तथा प्लैट्स / गुप्त हाउसिंग) (ii) दो कारों की पार्किंग भवन के प्रवेश द्वार से 30 मीटर से अधिक दूर नहीं (चौड़ाई 3.6 मी.) (iii) रेम्प का ढाल (iv) रेम्प की चौड़ाई (v) ढलान की लम्बाई (vi) टैरियलेट (vii) लिफ्ट	 1: 12 1.8 मीटर 9 मीटर 1.5 X 1.75 मीटर 1.1 X 2.0 मीटर	
39.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र		लागू नहीं
40.	पर्यावरण प्रमाण पत्र	भवन विनियम अनुसार सकल निर्मित योग्य क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से अधिक होने पर आवश्यक	लागू नहीं
41.	एयरपोर्ट ऑथोरिटी का अनापत्ति प्रमाण पत्र		लागू नहीं
42.	लिफ्ट	बहुमंजिला भवन में आवश्यक	लागू नहीं
43.	जल निकासी सिस्टम व्यवस्था	भवन विनियम अनुसार	भवन मानचित्र जारी करते समय स्वीकृति पत्र में शर्त उल्लिखित की जावेगी।

44.	सोलिड वेस्ट डिस्पोजल व्यवस्था	भवन विनियम अनुसार चिह्नित किया जाना है।	भवन मानचित्र में सोलिड वेस्ट डिस्पोजल साइट चिह्नित किया जाना प्रस्तावित है।
-----	-------------------------------	---	---

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसहमति से यह निर्णय लिया गया कि आवेदित भूमि का खिला कलक्टर कार्यालय द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ दिनांक 27.08.1977 से 98 वर्ष के लिए लीज पर आवंटन किया गया है। अतः प्रकरण में खिला कलक्टर कार्यालय द्वारा मार्गदर्शन प्राप्त किया जाना उचित होगा कि आवेदित भूमि वर्ष 1977 से आज दिनांक तक रिकत होने की स्थिति में एवं वर्ष 1977 का जारी पट्टे पर भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जा सकती है अथवा नहीं। उक्त अनुसार मार्गदर्शन प्राप्त होने के पश्चात प्रकरण की जांच कर आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया।

यह बैठक कार्यवाही विवरण श्रीमान आयुक्त महोदय द्वारा अनुमोदित है।


 निदेशक (आयोजना)
 अजमेर विकास प्राधिकरण,
 अजमेर

क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.3/नि.शा/2022 / 1215-1230 दिनांक : 11-2-2022
 प्रतिलिपि :-

1. अतिरिक्त निजी सचिव, आयुक्त महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
3. उपायुक्त (उत्तर/दक्षिण/किशनगढ़/पुष्कर) अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
4. रक्षित पत्रावली।


 निदेशक (आयोजना)
 अजमेर विकास प्राधिकरण,
 अजमेर