



अविषा

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



अविषा

भवन मानचित्र समिति 04/2022 की बैठक दिनांक 13.10.2022 का एजेण्डा

भवन मानचित्र समिति की 4/2022 वीं बैठक दिनांक 13.10.2022 को आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में उनके कक्ष में सांय 4:00 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 हरिताभ आदित्य, अजमेर विकास प्राधिकरण
3. निदेशक आयोजना, श्री पी.आर. बेनीवाल, अजमेर विकास प्राधिकरण
4. उप नगर नियोजक, श्रीमती प्रियंका, 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	04/2022
2	दिनांक	13.10.2022
3	जोन	उत्तर
ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ		
1.	प्रस्ताव एवं विवरण	प्राधिकरण की योजना फूस की कोठी के ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ खसरा संख्या 3658 क्षेत्रफल 11782.94 व.मी. के भवन मानचित्र स्वीकृति बाबत।
2.	आवेदक का नाम व पता	बुलचन्दानी प्रा.लि. जरिए निदेशक श्री प्रकाश लालचन्दानी पुत्र स्व. श्री शेवाराम लालचन्दानी निवासी- मकान नम्बर 01 सतगुरु एन्कलेव सिविल लाईन अजमेर।
3.	भूखण्ड सं./योजना	प्राधिकरण की योजना फूस की कोठी के ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ खसरा संख्या 3658 क्षेत्रफल 11782.94 व.मी. के आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ के तहत लीजडीड जारी।
4.	क्षेत्रफल (स्थल मानचित्र अनुसार)	11782.94 व.मी.
5.	भूखण्ड का प्रकार	
	(I) यदि योजना का भाग है तो योजना का नाम	फूस की कोठी योजना
	(II) आवंटित/निलामी	निलामी
6.	सड़क की चौड़ाई	
	(I) मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के अनुसार	36 मी.
	(II) योजना/स्थल मानचित्र के अनुसार	36 मी.
7.	सड़क विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण	पूर्व में स्थल मानचित्र स्वीकृत
8.	प्रस्तावित स्थल के स्वामित्व का दस्तावेज	ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ दिनांक 26.04.2022 को प्राधिकरण द्वारा लीज डीड (एकल पट्टा) बुलचन्दानी प्रा.लि. जरिए निदेशक श्री

निदेशक आयोजना

अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

		प्रकाश लालचन्दानी पुत्र स्व. श्री शेवाराम लालचन्दानी को जारी है।	
9.	मौका रिपोर्ट	मौके पर भूमि रिक्त है।	
प्रकरण का तकनीकी विश्लेषण			
क्र. सं.	विवरण	भवन विनियम- 2020 (अजमेर रीजन) अनुसार	प्रस्तावानुसार
10.	सैट बैक (न्यूनतम)		
	अग्र भाग	12 मी.	12 मी.
	पार्श्व-I	9 मी.	10.25 मी.
	पार्श्व-II	9 मी.	12.5 मी.
	पीछे	9 मी.	12.1 मी.
	बहुमंजिला में 10.7 तालिका 4.1 व 4.2 की पालना की गयी अथवा नहीं	भवनों की ऊंचाई के अनुरूप सैटबैक्स का निर्धारण	भवन की प्रस्तावित ऊंचाई 39.80 मीटर - अतः न्यूनतम अग्र सैटबैक 12 मीटर एवं न्यूनतम पार्श्व/पृष्ठ सैटबैक 10 मीटर (पालना की गयी)
11.	अधिकतम भू-आच्छादन	40 प्रतिशत (4713.17 व.मी.)	38.32% (4515.34 व.मी.)
12.	अधिकतम ऊंचाई	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र सैटबैक (54 मी. + 12 मी.) = 66 मी.	39.80 मी. (बेसमेंट + जी + 12)
13.	बी.ए.आर. (नगरीय विकास विभाग के संशोधन पत्र दिनांक 28.02. 2018 के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. प्रस्तावित होने की स्थिति में प्रोत्साहन बी.ए.आर. - 0.75)	2.00 (23565.88 व.मी) चूंकि ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. प्रस्तावित है अतः प्रोत्साहन बी.ए.आर. - 0.75 (8837.20 व.मी) कुल बी.ए.आर. - 32403.08 व.मी.	3.75 (44227.76 व.मी.) 1. आवासीय एवं व्यवसायिक हेतु - 44227.76 व.मी. 2. ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. हेतु - 2631.12 व.मी. अतिरिक्त बी.ए.आर. - 11824.68 व.मी. (बेटरमेंट लेवी देय) कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र - 46858.88 व.मी.
14.	आर्थिक दृष्टि से कमजोर आय वर्ग हेतु प्रावधान - मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 1-ए के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी.	प्रस्तावित बी.ए.आर. का न्यूनतम 5 प्रतिशत (2211.38 व.मी)	ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. हेतु प्रस्तावित बी.ए.आर. - 2631.12 व.मी. (5.94 प्रतिशत)
15.	कुल आवासीय ईकाई	2 बी.एच.के - 210 ईकाई, 3 बी.एच.के - 84 ईकाई 4 बी.एच.के - 30 ईकाई, ई.डब्ल्यू.एस - 36 ईकाई एल.आई.जी. - 24 ईकाई	



अविभा



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

अविभा



16.	लैण्डस्केपिंग	न्यूनतम 20 प्रतिशत (2356.58 व.मी.) यदि स्टिल्ट/पोडियम/बेसमेंट की छत पर लैण्डस्केपिंग प्रस्तावित— न्यूनतम 10 प्रतिशत स्टिल्ट/पोडियम/बेसमेंट की छत पर तथा न्यूनतम 10 प्रतिशत खुली भूमि पर	खुली भूमि पर प्रस्तावित लैण्ड स्केपिंग— 1418.85 व.मी. (12.04 प्रतिशत) बेसमेंट की छत पर प्रस्तावित लैण्ड स्केपिंग— 1071.28 व.मी. (9.09 प्रतिशत)
17.	स्टिल्ट पर सार्वजनिक सुविधायें	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 2 प्रतिशत (937.17 व.मी.) अथवा 1500 व.मी., जो भी कम हो (अधिकतम 5 प्रतिशत — 2342.94 व.मी.)	1487.13 व.मी. (3.17 प्रतिशत)
18.	व्यवसायिक उपयोग	—गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का न्यूनतम 1 प्रतिशत (468.58 व.मी.) अथवा 1000 व.मी., जो भी कम हो, खुदरा व्यवसायिक दुकानों के लिए (साईज—अधिकतम 45 व.मी.) (अधिकतम 5 प्रतिशत 2342.94 व.मी.)	खुदरा व्यवसायिक दुकानों — 1208.23 व.मी. अन्य व्यवसायिक — 1124.09 व.मी. कुल व्यवसायिक — 2332.32 व.मी. (4.97 प्रतिशत)
19.	बिल्डिंग ब्लॉक तक पंधुच मार्ग की चौड़ाई	एक तरफा यातायात 3.6 मी. दो तरफा यातायात 5.50 मी.	एक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित
20.	ब्लॉक्स के बीच की दूरी	ऊंचे ब्लॉक की ऊंचाई का 1/4	एक बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित
21.	शिक्षा/स्वास्थ्य	अधिकतम 3 प्रतिशत (गणना योग्य निर्मित क्षेत्र)	प्रस्तावित नहीं
22.	बहुमंजिला भवन अग्निशमन वाहन हेतु गलियारा	3.6 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	3.6 मी. चौड़ा गलियारा प्रस्तावित 4.6 मी.
23.	30 मी. से ऊंचे भवनों में संरचनात्मक सुरक्षा 10.3.2 (IX)	भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात् अधिकतम 90 दिवस की अवधि में आवेदक से अपेक्षित	ऊंचाई 39.80 मी. (भवन मानचित्र जारी करते समय स्वीकृति पत्र में शर्त उल्लेखित की जावेगी)
24.	गार्ड रूम प्रत्येक प्रवेश/निकास द्वार पर:—	क्षेत्रफल 5000 व.मी. से अधिक के भूखण्डों पर (20 व.मी. तक)	प्रत्येक प्रवेश/निकास द्वार पर लगभग 4 व.मी. के रूम प्रस्तावित
25.	वर्षा जल संग्रहण का प्रावधान	आवश्यक हैं। (225 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल)	प्रस्तावित हैं।
26.	सकल निर्मित क्षेत्रफल यदि 10,000 वर्गमीटर से अधिक हैं	एस.टी.पी आवश्यक हैं।	प्रस्तावित हैं।
27.	बिन्दु संख्या 10.11.5 के अनुसार सौर ऊर्जा का प्रावधान	500 व.मी. अथवा ज्यादा क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों में	भवन मानचित्र जारी करते समय स्वीकृति पत्र में शर्त उल्लेखित की जावेगी

निदेशक आयोजना

अजमेर विकास प्राधिकरण,

अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



28.	रसोई, कमरा, टॉयलेट आदि की साईज नियमानुसार हैं अथवा नहीं (तालिका-5)		नियमानुसार हैं।
29.	संवातन शॉफ्ट की साईज (तालिका-6) के अनुसार हैं अथवा नहीं		प्रस्तावित हैं।
30.	प्लिन्थ:- 5000 व.मी. से बड़े भूखण्ड में ड्राईव वे लेवल से	न्यूनतम 0.45 मीटर	0.65 मीटर
31.	सीढ़ियों व कॉरीडोर की चौड़ाई (तालिका-7) के अनुसार हैं अथवा नहीं	सीढ़ियों व कॉरीडोर की चौड़ाई - न्यूनतम 1.5 मीटर	सीढ़ियों की चौड़ाई - 1.52 मीटर कॉरीडोर की चौड़ाई - 1.84 मीटर
32.	बेसमेन्ट		
	(i) 2000 व.मी. से बड़े भूखण्ड में	3 बेसमेन्ट (न्यूनतम दो बेसमेन्ट पार्किंग हेतु)	पार्किंग हेतु प्रस्तावित हैं।
	(ii) क्या भवन की सीमा बेसमेन्ट की सीमा से भिन्न हैं ?	हाँ/नहीं यदि हाँ तो बेसमेन्ट की छत सड़क के स्तर से 1.2 मीटर अधिक ऊँची तो नहीं हैं।	हाँ बेसमेन्ट की छत सड़क के स्तर से 0.45 मीटर ऊँची हैं।
	(iii) बेसमेन्ट की भूखण्ड सीमा से दूरी	सड़क की ओर- न्यूनतम 6 मीटर अन्य दिशाओं में- न्यूनतम 3 मीटर	सड़क की ओर- 6 से 9 मीटर तक प्रस्तावित हैं। अन्य दिशाओं में- 3.7 मीटर प्रस्तावित हैं।
	(iv) बहुमंजिले भवनों में बेसमेन्ट में जाने हेतु भिन्न व्यवस्था की हैं अथवा नहीं		प्रस्तावित हैं।
	(v) बेसमेन्ट में कार्यालय/वाणिज्यिक उपयोग प्रस्तावित हैं।		प्रस्तावित नहीं हैं।
33.	बालकनी		
	(i) चौड़ाई- सेटबैक 4.5 मी. से अधिक-12 मी. तक	1.5 मीटर तक	1.5 मीटर प्रस्तावित हैं।
	(ii) ऊँचाई-	4.5 मीटर अथवा ज्यादा किन्तु 3.6 मीटर का अग्निशमन गलियारा हो तो आवश्यक नहीं	4.6 मीटर प्रस्तावित हैं।
	(iii) बालकनी को कमरों में लिया गया है अथवा नहीं	यदि हाँ तो सेटबैक 4.5 मीटर से अधिक हैं अथवा नहीं	प्रस्तावित नहीं हैं।
34.	पार्किंग		
	आवासीय - 1 ईसीयू/115 व.मी. गणना योग्य निर्मित क्षेत्र + 10 प्रतिशत आगुन्तक पार्किंग	आवासीय - 41895.44/115 + 10 प्रतिशत आगुन्तक - 400.73 ईसीयू	बेसमेन्ट कार - 221 स्कूटर - 246
	व्यवसायिक - 1 ईसीयू/75 व.मी. गणना योग्य निर्मित क्षेत्र + 25 प्रतिशत आगुन्तक पार्किंग	व्यवसायिक - 2332.32/75 + 25 प्रतिशत आगुन्तक पार्किंग - 38.86 ईसीयू	ग्राउंड कार - 31 स्कूटर - 128



निवेशक आयोजना
समय विकास प्राधिकरण,
अन्तर्गत

क्र.सं.	व्यवस्था	समय स्वीकृति पत्र में शर्त उल्लेखित की जावेगी।
40.	सोलिड वेस्ट डिस्पोजल व्यवस्था	भवन विनियम अनुसार चिन्हित किया जाना है। भवन मानचित्र में सोलिड वेस्ट डिस्पोजल साईट चिन्हित किया जाना प्रस्तावित है।
41.	अन्य विचारणीय बिन्दु	1. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के परिपत्र क्रमांक प.1 (78)नवि/जयपुर/2017 जयपुर, दिनांक 26.11.2020 के बिन्दु संख्या (ii) के अनुसार कार्यवाही अपेक्षित। 2. प्रकरण में विभिन्न विभागों के मापदण्डों अनुसार अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर अपेक्षित है। इसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

निर्णय:- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श किया गया जिसमें एजेन्डा के बिन्दु संख्या 16 –लैण्डस्केपिंग में यदि बेसमेंट की छत पर लैण्डस्केपिंग प्रस्तावित है तो न्यूनतम 10 प्रतिशत बेसमेंट की छत पर आवश्यक है तथा न्यूनतम 10 प्रतिशत खुली भूमि पर आवश्यक है जिसमें आवेदक द्वारा बेसमेंट की छत पर 9.09 प्रतिशत ही प्रस्तावित किया गया है। अतः बेसमेंट की छत पर लैण्डस्केपिंग न्यूनतम 10 प्रतिशत करने की शर्त पर संशोधन के पश्चात सर्वसम्मति से प्रस्तुत भवन मानचित्रों को निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया :-

- नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक प.1(78) नवि/जयपुर/2017 दिनांक 26.11.2020 के बिन्दु संख्या (ii) के अनुसार "जिन शहरों में निर्धारित ऊंचाई की एरियल हाईड्रोलिक लेडर प्लेटफॉर्म उपलब्ध नहीं हैं लेकिन क्रयादेश जारी किये जा चुके हैं वहां यदि कोई विकासकर्ता 32 मीटर से अधिक ऊंचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करता है तो निर्धारित मापदण्डों एवं भवन विनियमन-2020 की पूर्ति होने पर तथा बैटरमेंट लेवी की राशि जमा कराने के उपरान्त इस शर्त पर मानचित्र अनुमोदन कर दिया जावे कि भवन निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा कर 32 मीटर ऊंचाई तक निर्माण किया जा सकता है परन्तु 32 मीटर की ऊंचाई से अधिक ऊंचाई का निर्माण संबंधि नगर निकाय में उपलब्ध एरियल हाईड्रोलिक लेडर प्लेटफॉर्म की उपलब्धता सुनिश्चित करने के बाद ही किया जा सकता है।" उक्त परिपत्र के परिपेक्ष में आवेदक द्वारा शपथ पत्र अपेक्षित है कि वर्तमान में 32 मीटर की ऊंचाई तक निर्माण किया जायेगा एवं निर्धारित ऊंचाई की एरियल हाईड्रोलिक लेडर प्लेटफॉर्म की उपलब्धता की सुनिश्चितता करने के बाद ही 32 मीटर की ऊंचाई से अधिक निर्माण किया जायेगा।
- प्रकरण में विभिन्न विभागों के मापदण्डों अनुसार अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर अपेक्षित है। इसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक की होगी।
- एन.बी.सी (नेशनल बिल्डिंग कोड) के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान किये जाने आवश्यक होंगे तथा उक्त के संबंध में संबंधित विभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।
- प्रस्तावित भवन बहुमंजिला श्रेणी का है अतः भवन विनियम के प्रावधान अनुसार बहुमंजिला भवन निर्माण हेतु निर्धारित विशिष्ट प्रावधान एवं सुरक्षा संबंधित समस्त प्रावधानों की पालना एन.बी.सी के अनुसार विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित की जानी आवश्यक होगी।



निदेशक आयोजना
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



5. 30 मीटर से ऊंचे भवनों में संरचनात्मक सुरक्षा 10.32 (ix) के अनुसार भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात् अधिकतम 90 दिवस की अवधि में आवेदक से अपेक्षित है इसकी सुनिश्चितता निदेशक आयोजना द्वारा की जावेगी।
6. भूखण्ड पर नियमानुसार निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त पूर्णता एवं अधिवास प्रमाणपत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।
7. भूखण्ड में जल निकासी, सीवरेज व्यवस्था हेतु भवन मानचित्र जारी करते समय स्वीकृति पत्र में शर्त उल्लेखित की जावे।
8. भवन विनियम अनुसार भूखण्ड में सोलिड वेस्ट डिस्पोजल व्यवस्था हेतु साईट चिन्हित की जावे।
9. भवन विनियम 2020 से संबंधित सभी विनियमों एवं समय-समय पर जारी आदेशों व परिपत्रों की पालना एवं सेफ्टी/सिक्योरिटी से संबंधित सभी मानदण्डों की पालना प्रार्थी द्वारा की जावेगी।

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/ 2531-37 दिनांक : 18-10-2022
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।
5. श्री किशोर कुमार, RAS, अतिरिक्त आयुक्त (प्रवर्तन), परिवहन विभाग, जयपुर।

निदेशक (आयोजना)
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर