



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



भवन मानचित्र समिति 02/2021 की बैठक दिनांक 09.09.2021 का बैठक कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति की 2/2021 वीं बैठक दिनांक 09.09.2021 को आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में उनके कक्ष में प्रातः 11.00 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 पुनीत शर्मा, अजमेर विकास प्राधिकरण
5. निदेशक विधि, हजारी राम सिरवी, अजमेर विकास प्राधिकरण
6. उप नगर नियोजक, सुश्री मीनाक्षी वर्मा, 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	
2	दिनांक	
3	जोन	
4	प्रस्ताव संख्या	

1.	प्रस्ताव एवं विवरण	राजस्व ग्राम माकड़वाली के खसरा नं. 2590 से 2592, 2591/4242 एवं 2599 क्षेत्रफल 8570.07 वर्गमीटर के मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत EWS/LIG के ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र (विस्तार) स्वीकृति बाबत
2.	आवेदक का नाम व पता	श्री कमलेश मूलचन्दानी एवं श्रीमती अनुराधा जरिये श्री राजबिहारी शर्मा पार्टनर रंगोली आशियाना एलएलपी., 112 गायत्री नगर-बी, दुर्गापुरा, जयपुर
3.	वास्तुविद् का नाम	श्री कृष्ण, स्पेसग्रिड
4.	वास्तुविद् का पंजीयन क्रमांक	CA/99/25451
5.	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	8570.07 वर्गमीटर
6.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई	36 मीटर
7.	सड़क विस्तार हेतु यदि भूमि समर्पण है तो उसका विवरण	1362.94 व.मी. + 328.72 व.मी. = 1691.66 व.मी.
8.	लेखा रिपोर्ट	-
9.	मौका रिपोर्ट	प्रकरण में मौका रिपोर्ट दिनांक 27.07.2021 अनुसार मौके पर पूर्व में भूमि की पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में बिल्डिंग का डिमार्केशन नहीं किया हुआ था परन्तु वर्तमान में दक्षिण दिशा में अनुज्ञेय सैटबैक अनुसार डिमार्केशन कर



अविप्रा

अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



		लिया गया है। प्रकरण में विद्यमान सड़क के किनारों के क्षतिग्रस्त होने के कारण सेन्टर लाईन का सीमांकन करना सम्भव नहीं हो पा रहा है। प्रकरण में मौके पर अग्र सैटबैक को 30 फीट का डिमाकेशन किया जा चुका है।		
10.	प्रकरण के तथ्य मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत दिनांक 01.01.2019 को प्राधिकरण द्वारा लीजडीड (एकल पट्टा) श्री कमलेश मूलचन्दानी एवं श्रीमती अनुराधा को जारी की गयी। प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड पर EWS/LIG के ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान की बैठक 4/2018 दिनांक 20.09.2018 द्वारा ले-आउट प्लान स्वीकृति प्रदान की गयी। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के मॉडल 3 (A) एवं एकीकृत भवन विनियम 2017 के तहत ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ के भवन मानचित्र अनुमोदन समिति की बैठक दिनांक 25.06.2019 के प्रस्ताव संख्या 05 में लिए गये निर्णय की अनुपालना में शर्तों के साथ भवन मानचित्र दिनांक 29.07.2019 को अनुमोदित किये गये जिसमें ब्लॉक ए -G+7(24 मी.) एवं ब्लॉक बी -G+8(27 मी.) की अनुज्ञा दी गयी। आवेदक द्वारा प्राप्त पत्र दिनांक 15.02.2021 व प्राप्त भवन मानचित्र दिनांक 06.03.2021 द्वारा विस्तार के लिए आवेदन किया गया जिसके अनुसार ब्लॉक ए व बी के G+9(31 मी.) तक की अनुज्ञा चाही गयी हैं। पूर्व अनुमोदित मानचित्र उक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में प्रस्तावित भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण निम्नानुसार है:			
11.	प्रकरण का तकनीकी विश्लेषण			
	विवरण	मुख्यमंत्री जन आवास योजना/एकीकृत भवन विनियम- 2017 अनुसार	अ.वि.प्रा. द्वारा जारी भवन मानचित्र स्वीकृति अनुसार	विस्तार के प्रस्तावानुसार
	A.	सैट बैक (न्यूनतम)		
		अग्रभाग	9 मी.	9.14 मी.
		पार्श्व-I	6 मी.	6.10 मी.
		पार्श्व-II	6 मी.	6.10 मी.
		पश्च भाग	6 मी.	6.10 मी.
		बहुमंजिला में 8.7 (iii) की पालना की गयी अथवा नहीं)	मुख्यमंत्री जन आवास योजना अनुसार 15 मी. से ऊंचे भवनों हेतु न्यूनतम 6 मी.	पालना की गयी
				यथावत है
	B.	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र	50%	45.28 % (3880.69 व.मी)
				यथावत है
	C.	अधिकतम ऊंचाई	सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा + अग्र	ब्लॉक ए-बेस+जी+7(24मी.) ब्लॉक बी-बेस+जी+8(27मी.)
				ब्लॉक ए-बेस+जी+9(31मी.)



अविप्रा



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



अविप्रा

		सैटबैक (54 मी.+9 मी.) = 63 मी.		) ब्लॉक बी-बेस+जी+9(31मी.) पलोर लेवल्स में भिन्नता पायी गयी है।
D.	बीएआर.	2.25X1.5=3.375 (28923.98 व.मी. +सड़क हेतु समर्पित 1691.66 व.मी.) =30615.64 व.मी.	31137.93 व.मी. (3.43%)	37276.34 व.मी. (4.15%)
E.	लैण्डस्केपिंग	न्यूनतम 15% खुले में 5% न्यूनतम पोडियम = 15% न्यूनतम	खुले में 639.27 व.मी. तथा बेसमेंट पर प्रस्तावित 1085.83 व.मी. 1725.10 व.मी.(20.12%)	यथावत है
F.	बिल्डिंग ब्लॉक तक पंधुच मार्ग की चौड़ाई	एक तरफा यातायात 3.6 मी. दो तरफा यातायात 5.50 मी.	4.5 मी.	यथावत है
G.	ब्लॉक्स के बीच की दूरी	ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का 1/4	7.62 मी.	यथावत है
H.	सार्वजनिक सुविधाएँ	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 2% या 1500 व.मी. (जो भी कम हो) अधिकतम 5%	739.83 व.मी.(2.43%)	739.83 व.मी.(2.03%)
I.	वाणिज्यिक	अधिकतम 5% (गणना योग्य निर्मित क्षेत्र) एक प्रतिशत या 1000 व.मी. (खुदरा व्यवसायिक)	1411.17 व.मी..(4.64%)	1411.17 व.मी..(3.86%)
J.	अग्निशमन वाहन हेतु गलियारा	4.5 मी. चौड़ा है या नहीं प्रोजेक्शन की ड्राईवे से ऊँचाई	4.5 मी. प्रस्तावित प्रोजेक्शन प्रस्तावित नहीं	यथावत है
K.	30 मी. से ऊँचे भवनों में संरचनात्मक सुरक्षा 8.3 (IX)		ऊँचाई 27 मी. लागू नहीं	ऊँचाई 31 मी. आवेदक से अपेक्षित है
L.	पार्किंग	एक दुपहिया वाहन प्रति इडब्ल्यूएस यूनिट	102 यूनिट X 1 = 102	114 यूनिट X 1 = 114



अविभा



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

अविभा



		दो दुपहिया वाहन प्रति एलआईजी यूनिट	320 यूनिट X 2 = 640	394 यूनिट X 2 = 788
		वाणिज्यिक उपयोग हेतु 75 व.मी. प्रति इसीयू	1411.17 व.मी. / 75 = 23.70	1411.17 व.मी. / 75 = 23.70
		कुल पार्किंग	760 स्कूटर एवं 18 कार (प्रस्तावित = 920 स्कूटर एवं 18 कार)	920 स्कूटर एवं 18 कार (प्रस्तावित = 920 स्कूटर एवं 18 कार)
M.	हैण्डिकेप के लिए प्रावधान है:- (i) 500 व. मी. से बड़े (फ्लेट्स/गुप हाउसिंग)		प्रस्तावित है	प्रस्तावित है
	(ii) दो कारो की पार्किंग भवन के प्रवेश द्वार से 30 मी. से अधिक दूर नहीं (चौड़ाई 3.6 मी.)		प्रस्तावित है	प्रस्तावित है
N.	अग्निसुरक्षा प्रमाणपत्र	आवश्यक	प्राप्त है	पूर्व में प्राप्त है
O.	ऐयरपोर्ट अथॉरिटी का अनापत्ति प्रमाणपत्र	प्रस्तावित स्थल ऐयरपोर्ट से लगभग 15 से 20 कि.मी. है। भवन की प्रस्तावित ऊंचाई गुमटी आदि सहित लगभग 33 मी. है। एकीकृत भवन विनियम 2017 के बिन्दु संख्या 14.1(छः) के अनुसार ऐयरपोर्ट से 2 कि. मी. दूरी तक अनापत्ति आवश्यक है।	समिति सत्र पर विचार कर निर्णय लिया जाना है।	

प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति 01/2021 की बैठक दिनांक 13.08.2021 के प्रस्ताव संख्या 2 में लिए गये निर्णय अनुसार एजेण्डा तथा प्रकरण में वर्णित तथ्यों के क्रम में भवन विनियम के बिन्दु संख्या 10.7 (1) तालिका 4.2 एवं राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.05.2021 मय पत्रावली सहित प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर

निर्णय:-समिति द्वारा प्रकरण के अवलोकन पश्चात राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश एवं भवन विनियम 2020 में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार प्रस्तावित ऊंचाई हेतु निर्धारित सैटबैक्स उपलब्ध नहीं होने के कारण अतिरिक्त ऊंचाई स्वीकृत नहीं किये जाने का सर्वसम्मति से 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/2021/463-470 दिनांक : 9-9-2021

प्रतिलिपि :-

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

उपनगर नियोजक

अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर