

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: जविप्रा/स.स./बीपीसी/2010/डी-586

दिनांक: 23/3/10

कार्यवाही विवरण

विषय:- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 93वीं बैठक दिनांक 22.03.2010 को प्रातः 10.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई, जिसमें निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट-"1" पर है।

क्र.सं.	एजेण्डा संख्या	विवरण	निर्णय	अनुपालना
1.	93.1	बीपीसी (बिल्डिंग प्लान) की 92 वीं बैठक दिनांक 25.02.2010 को सम्पन्न हुई, के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं निर्णयों के क्रियान्विती की समीक्षा।	बीपीसी (बिल्डिंग प्लान) की 92 वीं बैठक दिनांक 25.02.2010 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई एवं क्रियान्विती की समीक्षा पर संतोष व्यक्त किया गया।	
2.	93.2	भूखण्ड संख्या 27, ऊषा कोलोनी, मालवीय नगर, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय भवन के मानचित्र अनमोदन बाबत।	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निम्न शर्तों के साथ भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. मौके पर मौजूद 3'-5" चौड़ी अतिरिक्त भू-पट्टी (Strip of land) के संबंध में आवेदक संबंधित जोन में आवंटन हेतु आवेदन कर सकता है। मौके पर सड़क की चौड़ाई भी 200'-0" के स्थान पर 138'-3" ही उपलब्ध है एवं इस ब्लॉक के सभी भूखण्ड एक लाइन में है व लीजडीड भी जविप्रा द्वारा जारी की गई है अतः उपलब्ध चौड़ाई के अनुरूप ही अनुमोदन की कार्यवाही की जावे। 2. सामने के सैटबैक में मैकेनिकल पार्किंग का प्रस्ताव दिया गया है। जो कि उपयुक्त नहीं है अतः भूखण्ड सीमा में संशोधित पार्किंग का प्रावधान दिये जाते हुए प्रकरण पुनः भवन मानचित्र सामात की बैठक में प्रस्तुत किया जावे। 	

3.

93.3

पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 20 से 22 व 42 से 45 कुल क्षेत्रफल 1499.85 वर्ग मीटर, कल्याण कोलोनी, मालवीय नगर, जयपुर के पैरामीटर्स निर्धारित किये जाने बाबत।

प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् पुनर्गठित भूखण्डों के निम्नप्रकार पैरामीटर्स अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया:-

सामने-1	9.0 मीटर
सामने-2	9.0 मीटर
सामने-3 (30 फीट रोड पर)	4.5 मीटर अथवा तालिका घ के अनुसार (बहुमंजिले भवन होने की स्थिति में)
पार्श्व-1	4.5 मीटर अथवा तालिका घ के अनुसार (बहुमंजिले भवन होने की स्थिति में)
अधिकतम आच्छादन	सैटबैक क्षेत्र के अन्दर
अधिकतम ऊँचाई	8.11 के अनुसार
अधिकतम एफएआर	2.25(1.2 से अधिक एफएआर राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 29.03.07 व जमीनी स्वीकृति दिनांक 01.10.08 के अनुसार नियमानुसार यदि देना होगी।)

4.

93.4

पुनर्गठित भूखण्ड सं. 43 व 44 विश्वेशरिया नगर जयपुर में आवासीय फ्लेट्स के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् प्रस्तावित मानचित्रों में भवन की ऊँचाई 12.5 मीटर रखी जाकर भवन मानचित्र अनुमोदित किये जावे एवं पूर्व में भवन मानचित्र समिति (बीपी) की 70 वी बैठक दिनांक 21.07.2008 का निर्णय यथावत लागू होगा।

5.

93.5

खसरा नम्बर 174 व 175 ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, जयपुर के ग्रुप हाउसिंग के संशोधित मानचित्र अनुमोदन बाबत।

प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि बीपीसी (बीपी) की बैठक दिनांक 29.05.2008 में लिये गये निर्णय के अनुरूप समस्त पूर्ति होने के उपरान्त प्रस्तावित

			भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।
6.	93.6	भूखण्ड संख्या 54, 55, 56, ग्राम चिमनपुरा तहरील आमेर में प्रस्तावित होटल के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति के समक्ष उपायुक्त जोन-13 द्वारा अवगत करवाया गया कि संदर्भित भूमि का जिला कलेक्टर जयपुर द्वारा दिनांक 19.05.1994 को औद्योगिक प्रयोजनार्थ आदेश एवं दिनांक 31.05.1995 को औद्योगिक प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जारी किया गया। तत्पश्चात् राज्य सरकार के राजस्व(भू-रूपान्तरण) विभाग द्वारा क्रमांक प0-2(13)राज/भू.रू./04 दिनांक 03.04.2007 द्वारा स्वीकृति जारी की गई कि " राजस्थान भू-राजस्व (औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि आवंटन) नियम 1959 के अन्तर्गत पर्यटन ईकाई (होटल) औद्योगिक प्रयोजनार्थ सम्मिलित है, अतः प्राचीन औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन भूमि पर पर्यटन ईकाई(होटल) की स्थापना उपरोक्त नियमों के अन्तर्गत कर सकते हैं। पर्यटन ईकाई (होटल) के नक्शों का अनुमोदन नियमानुसार किया जावेगा"</p> <p>उपरोक्त संदर्भ में उक्त भूमि का संपरिवर्तन वर्ष 1994 में हो चुका है, अतः उक्त सम्परिवर्तित स्थिति का अंकन मास्टर प्लान में स्वतः ही होना चाहिए था। वर्ष 2007 में राज्य सरकार द्वारा पर्यटन ईकाई स्थापना की अनुमति भी दिनांक 03.04.2007 को दी जा चुकी है। ऐसी स्थिति में इस प्रकरण में भू-उपयोग उपान्तरण किये जाने की आवश्यकता नहीं है।</p> <p>राजस्व ग्राम चिमनपुरा के संदर्भ में पी.डब्ल्यू डी से जानकारी करने पर पाया गया कि उक्त क्षेत्र में भूमि अवाप्ति की कोई कार्यवाही विचाराधीन नहीं है। राष्ट्रीय राज मार्ग के इस हिस्से को 6 लेन किये जाने की कोई कार्यवाही विचाराधीन नहीं है।</p> <p>समिति द्वारा समस्त तथ्यों पर विचार विमर्श</p>

		<p>किये जाकर निम्नांकित निर्णय लिये गये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. मौके पर भूखण्ड का क्षेत्रफल व प्रस्तावित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल में भिन्नता है अतः मानचित्र जारी करने से पूर्व जोन से सीमांकन किया जावेगा। 2. भूखण्ड के पीछे के भाग से 11 के.मी. के हाईटेन्शन लाईन गुजरती है जिसे आवेदक द्वारा स्वयं के खर्चे से हटवाये जाने का प्रार्थी से अण्डरटेकिंग ली जावे। 3. स्टिल्ट फ्लोर/बेसमेंट पर प्रस्तावित पार्किंग को जविप्रा के पक्ष में समर्पित करवाये जाने हेतु समर्पणनामा लिया जावे। 4. प्रस्तावित भवन की ऊंचाई 15 मीटर से अधिक है अतः अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं प्रार्थी व वास्तुविद का भवन में सुरक्षा प्रवधान हेतु शपथ पत्र लिया जावे। 5. प्रकरण में सकल निर्मित क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से अधिक है अतः पर्याप्त प्रमाण विनाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जावे। <p>निर्माण की स्वीकृति हेतु अनुमोदित मानचित्र उपरोक्त शर्तों की पूर्ती पर जारी किये जायेंगे।</p>
93.7	<p>गृह विभाग राजस्थान सरकार के पत्र क्रमांक प.14(21) गृह-9/2009 दिनांक 13.08.2009 के संबंध में।</p>	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। गृह विभाग राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प. 14 (21)गृह-9/2009 दिनांक 13.08.2009 के संदर्भ में बीपीसी (बीपी) की 81वीं बैठक दिनांक 21.12.2009 में प्रस्तावित निर्मित/निर्माणाधीन भवन के निर्माण कार्य को सेफ्टी/सिक्यूरिटी बिन्दुओं पर ध्यान देने हेतु विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि महा निरीक्षक I.G. Range, Jaipur से गार्ड लाईन्स प्राप्त की जावे, तदानुसार गार्ड लाईन्स प्राप्त किये जाने हेतु पत्र जारी किया गया था। उपरोक्त बीपीसी (बीपी) 90 वीं दिनांक 15.01.2010 को गृह</p>

विभाग से जारी आदेशों के क्रम में नगरीय विकास विभाग से दिशा-निर्देश प्राप्त किये जाने के क्रम में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार को पत्र दिनांक 18.02.2010 को प्रेषित किया गया।

महानिरीक्षक पुलिस जयपुर सेन्ज. प्रथम द्वारा विभिन्न पुलिस अधीक्षकों के सुझाव को सम्मिलित करते हुए पत्र प्रेषित किया गया है। जविप्रा द्वारा भवन निर्माण अनुज्ञा प्रदान करने से पूर्व अग्नि सुरक्षा, नागरिक उड्डयन विभाग व पर्यावरण विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाता है। जिनको प्रस्तुत करने में भवन निर्माता को काफी समय लग जाता है तथा इससे अनुज्ञेदन प्रक्रिया में भी विलम्ब होता है। अतः व्यावहारिक दृष्टि से उचित होगा कि विभिन्न पुलिस अधीक्षकों द्वारा जो सुझाव/ गार्ड लाईन दी गई हैं उनके संबंध में नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के स्तर पर पुनः विचार किये जाकर सर्वदर्शन प्राप्त किया जावे।

विभिन्न पुलिस अधीक्षकों द्वारा कई सुझाव प्रस्तुत किये गये हैं जिनमें कुछ सुझाव अग्नि सुरक्षा व पार्किंग से संबंधित हैं जो भवन विनियम के प्रावधानों में समाहित हैं, अतः इनके विषय में भविष्य में गार्ड लाईन्स जारी करने हेतु कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। सुरक्षा की दृष्टि से निम्न गार्ड लाईन्स की भवन निर्माताओं द्वारा पालना किये जाने हेतु स्वीकृति के साथ निम्न शर्तों का अंकन किये जाने का निर्णय लिया गया—

1. निजी मकानों के अलावा सभी व्यावसायिक / बहुमंजिला आवासीय भवनों में सी.सी.टी.वी प्रवेश द्वारों पर स्थापित होने चाहिए, जिससे आने जोन वालों का रिकार्ड उपलब्ध रहेगा।
2. सभी व्यावसायिक भवन/ बहुमंजिला आवासीय भवन में मंजिल योजना/ भवन योजना

जगह-जगह उचित स्थानों पर प्रदर्शित होनी चाहिए।

3. वाहनों को भवन के परिसर में प्रवेश/निकास हेतु चौड़ा प्रवेश/निकास द्वार स्थापित होना चाहिए, जिससे प्रवेश/निकास के समय वाहनों की अनावश्यक भीड़ न रहे।
4. केवल व्यावसायिक भवनों में आपत स्थितियों हेतु प्रवेश तथा निकास के लिए पृथक-पृथक द्वार हों जिनकी चौड़ाई कम से कम 12 फीट की हो ताकि भगदड़ की स्थिति में भी लोग सुरक्षित बाहर निकल सकें तथा रेसक्यू टीम मय उपकरणों के भीतर प्रवेश कर सकें। यह प्रावधान सिर्फ व्यावसायिक भवनों में ही लागू किये जावें।
5. पार्किंग की समुचित व्यवस्था हो तथा पार्किंग से पूर्व विशेषतः भूमिगत पार्किंग में फर्क होने वाले अपरिचित वाहनों को पार्किंग हेतु अलग व्यवस्था हो।
6. भवन में एक सुरक्षा कंट्रोल रूम स्थापित किया जावे, जहां उक्त भवन में तैनात गार्ड का सम्पूर्ण पिवरण, आपतकालीन सुरक्षा इन्टरकॉम उपकरण आदि रखे जाये।
7. भवन में पिछली तरफ कम से कम 7 फीट की दीवार मय कांटेदार तारों के होनी चाहिए ताकि कोई बाहरी व्यक्ति पिछली तरफ से प्रवेश नहीं कर पायें। यह प्रावधान उन भूखण्डों भूखण्डों पर ही लागू होंगे जो भूखण्ड उपरोक्त प्रावधान रखते हैं।
8. राजकीय भवनों, बैंक आदि में जहाँ पुलिस विभाग से गार्ड तैनाती की आवश्यकता है, उनके नवीन पद राज्य सरकार से स्वीकृत होने तक निजी गार्ड संस्थान द्वारा अपने सर्वे पर रखी जावे।


			<p>9. एस्केलेटर:- एस्केलेटर पर वारनिंग एवं आपातकाल स्थिति में रोकने की व्यवस्था होनी चाहिए।</p> <p>10. प्रवेश द्वार पर मेटल डिटेक्टर की व्यवस्था एवं सुरक्षाकर्मियों द्वारा प्रत्येक व्यक्ति की जांच किया जाना आवश्यक है।</p> <p>11. पार्किंग क्षेत्र व अन्य महत्वपूर्ण स्थलों पर क्लोज सर्किट कैमरों की व्यवस्था एवं 24 घंटे रिकार्डिंग की व्यवस्था की जानी आवश्यक हो।</p> <p>अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि उपरोक्तानुसार जो सुझाव/ गाईड लाईन्स दी गई हैं उनके संबंध में नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार से उचित मार्गदर्शन पुनः प्राप्त कर लिये जावे। जिससे भविष्य में प्रदान की जाने वाली भवन अनुज्ञा में इसे लागू किया जा सके।</p>
8.	93.8	<p>खसरा नम्बर 722, 723, ग्राम सिरसी, सिरसी रोड, जयपुर के निर्मित आवासीय प्लेट्स के अधिवास प्रमाण पत्र बाबत।</p>	<p>प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विनिर्णय पश्चात् निर्णय लिया गया कि:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. दो गार्ड रूम क्षेत्रफल 15.6 वर्ग मीटर अनुज्ञा किये जाते हैं। 2. मुख्य द्वार पर 3.95x3.90 मीटर के कच्चे को हटाया जा चुका है। 3. मुख्य द्वार के दांयी ओर 10 फीट ऊँचे बॉलन का निर्माण आर्किटेक्चरल फीचर्स बतौर किया गया है जिसे अनुज्ञेय किया जाता है। 4. पूर्वी दिशा में कम्पाउण्ड वाल का निर्माण नहीं किया गया है जिसके संबंध में आवेदक द्वारा स्पष्ट किया गया है कि पट्टीसी खातेदार से सीमा विवाद है तथा वर्तमान में उच्च न्यायालय में अपील विचाराधीन है। अतः नगरीय उच्च न्यायालय के निर्णयानुसार पालना आवेदक द्वारा की जानी होगी। 5. प्रस्तावित भवन की ऊचाई 15 मीटर से अधिक

			<p>है अतः अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र एवं प्रार्थी व वास्तुविद का भवन में भूकम्परोधी प्राग्धान हेतु शपथ पत्र लिया जावे।</p> <p>6. पूर्व में भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाते समय पर्यावरण व उड्डयन विभाग के दिशा-निर्देश नहीं होने के कारण इन विभागों का अनापत्ति प्रमाण पत्र नहीं लिया गया था। वर्तमान में गौके पर भवन पूर्ण रूप से निर्मित हो चुका है। अतः पर्यावरण विभाग व नगरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण पत्र अब लेना न्यायोचित नहीं है।</p> <p>निर्माण की स्वीकृति हेतु अनुमोदित मानचित्र उपरोक्त शर्तों की पूर्ती पर जारी किये जायेंगे।</p>
--	--	--	--

आयुक्त महोदय की अनुमति ने निम्न अतिरिक्त एजेण्डाओं पर विचार विमर्श किया गया।

9.	93.9	भूखण्ड संख्या 13 व 14 वैशाली एन्कलेव, जयपुर के प्रस्तावित आवासीय भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारणीय प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।
10.	93.10	पुनर्गठित भूखण्ड संख्या ए-14 व ए-36, हनुमान नगर, खातीपुरा रोड, जयपुर के प्रस्तावित व्यावसायिक भवन के मानचित्र अनुमोदन बाबत।	प्रकरण भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारणीय प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् भवन मानचित्र अनुमोदित किये जाने का निर्णय लिया गया।

अध्यक्ष महोदय को धन्यवाद के साथ बैठक सम्पन्न हुई।


 23/3/10
 सदस्य सचिव
 भवन मानचित्र समिति (बी.पी.),
 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 93 वीं बैठक दिनांक 22.03.2010 को प्रातः 10.30 बजे जयपुर विकास आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में चिन्तन कक्ष में आयोजित हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:-

- | | |
|---|------------|
| 1. श्री सुधांशु गंत, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर। | अध्यक्ष |
| 2. श्रीमती गायत्री ए. राठौड, सचिव, जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 3. श्री एच. एस. संचेती, निदेशक (आयोजना) जविप्रा, जयपुर। | सदस्य |
| 4. श्रीमती शुचि शर्मा, अति. आयुक्त (प्रशासन व एल.पी.सी), जविप्रा, जयपुर | सदस्य |
| 5. श्रीमती लवंग शर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (बीपीसी) जविप्रा, जयपुर | सदस्य सचिव |

विशेष आमंत्रित :-

1. श्रीमती मालिनी अग्रवाल, उप महानिरीक्षक, पुलिस, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री गिरीश पारासर उपायुक्त जोन-5, जविप्रा, जयपुर।
3. श्री बाबू लाल गोयल उपायुक्त जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
4. श्री प्रकाश शर्मा, उपायुक्त जोन-13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री नीरज तिवाडी, उप नगर नियोजक (बीपीसी-बीपी) जविप्रा, जयपुर

सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति (बीपी)
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

क्रमांक: जविप्रा/स.स./बीपीसी/2010/डी- 586

दिनांक : 23/3/10

प्रतिलिपि निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
2. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
3. उप महानिरीक्षक, पुलिस, जविप्रा, जयपुर।
4. निदेशक(आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. अति. आयुक्त, पूर्व/प्रशासन/एल.पी.सी./भूमि एवं बीआरटीएस, जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन-....., जविप्रा, जयपुर।
7. जनसम्पर्क अधिकारी, जविप्रा, जयपुर।

सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति (बीपी)