



# कार्यालय जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर

रेलवे अस्पताल के सामने, रातानाडा, जोधपुर - 342001

email- jdajodhpur@yahoo.com वेब-साईट jodhpurjda.org Phone No. 0291-2612086/265635-7 Fax 021-2612086

क्रमांक: एफ-37/निदे.आयो./भवन निर्माण समिति/2016/ 730

दिनांक :- 15/7/16

## भवन मानचित्र अनुमोदन समिति की बैठक दिनांक 24.06.2016 का कार्यवाही विवरण

नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर के आदेश क्रमांक प.10(192)नवि/3/2009 पार्ट-II जयपुर दिनांक 15 अप्रैल, 2014 द्वारा गठित भवन मानचित्र अनुमोदन समिति की बैठक श्री कैलाश चन्द मीना, आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में दिनांक 24.06.2016 को 9:30 बजे उनके कार्यालय कक्ष में आयोजित की गई, जिसमें निम्नलिखित सदस्य/अधिकारियों ने भाग लिया :-

- |  |            |
|--|------------|
| 1. श्री अरुण कुमार पुरोहित, सचिव, जोधपुर विकास प्राधिकरण                     | सदस्य      |
| 2. श्री मोहनसिंह राजपुरोहित, उपायुक्त (पूर्व/पश्चिम), जोधपुर विकास प्राधिकरण | सदस्य      |
| 3. श्री विरेन्द्र सिंह चौधरी, उपायुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण               | सदस्य      |
| 4. श्री रामलाल सियाग, निदेशक (अभियान्त्रिकी), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर | सदस्य      |
| 5. श्री संदीप दण्डवते, निदेशक (आयोजना), जोधपुर विकास प्राधिकरण,              | सदस्य सचिव |

समिति के समक्ष निम्नलिखित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये एवं समिति द्वारा उन पर विचार-विमर्श कर उनके आगे अंकितानुसार निर्णय लिए गये :-

1. राजस्व ग्राम बासनी बाघेला के खसरा नं. 73/2, 73/6 के एकल भूखण्ड संख्या Q.32, क्षेत्रफल 516.92 वर्गमीटर पर आवासीय भवन निर्माण अनुज्ञा प्रदत्त करने बाबत।  
आवेदक :- श्रीमति वीना लाहोटी पत्नि श्री रतन लाहोटी, श्री रतन लाहोटी पुत्र श्री बी. एल.लाहोटी, सुश्री राजू बोथरा पुत्री श्री भवंरलाल बोथरा ।

राजस्व ग्राम बासनी बाघेला के खसरा नं. 73/2, 73/6 के एकल भूखण्ड संख्या Q.32, क्षेत्रफल 516.92 वर्गमीटर का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा जारी किया गया था, उक्त पट्टा विलेख के पट्टाधारी द्वारा पंजीकृत रजिस्टर्ड बेचाननामा के माध्यम से आवेदक द्वारा खरीद किया गया। जिसकी पुष्टि समिति में उपस्थित उपायुक्त महोदय द्वारा की गई। प्रकरण में आवेदक द्वारा तहसीलदार दक्षिण, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा जारी नाम हस्तान्तरण आदेश की प्रति प्रस्तुत की गई। उक्त भूखण्ड के सामने 60' चौड़ी सड़क स्थित है। भूखण्ड का क्षेत्रफल 516.92 वर्गमीटर है।

जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 के अनुसार उक्त आकार के भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु अग्रभाग में 15 मीटर, पार्श्व-1 में 9 मीटर, पार्श्व-2 में 9 मीटर व पीछे 9 मीटर सेट बैक्स, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 35 प्रतिशत, मानक एफ.ए.आर. 1.33, अधिकतम एफ.ए.आर 2, एवं अधिकतम ऊँचाई 8.11 के अनुसार रखने का प्रावधान है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्रों के अनुसार 15 मीटर, पार्श्व-1 में 9 मीटर, पार्श्व-2 में 9 मीटर व पीछे 9 मीटर सेटबैक्स प्रस्तावित किये जाकर 0.316 एफ.ए.आर तथा भूतल निर्माण का प्रस्ताव है, जिनमें रेन वाटर हारवेस्टिंग सिस्टम का अंकन किया गया है। उक्त भवन की ऊँचाई 15'-3" मीटर प्रस्तावित की गई है।

प्रस्तावित एफ.ए.आर. अनुसार उक्त भूखण्ड पर न्यूनतम 18.36 ई.सी.यू. पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक है, जिसकी पूर्ति हेतु प्रार्थी द्वारा 21 ई.सी.यू. पार्किंग दर्शाई है। उक्त भूखण्ड पर न्यूनतम 6 मीटर ऊँचाई ग्रहण कर सकने वाले पेड़ प्रति 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल के अनुपात में लगाये जाना अनिवार्य है, जिसका अंकन मानचित्र में कर दिया गया है।

उक्त भूखण्ड पर सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा, जिन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके, का प्रावधान आवश्यक है। उक्त प्रावधान की सुनिश्चितता हेतु प्रार्थी से शपथ-पत्र प्राप्त किया जाना है।

समिति द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों का अवलोकन कर जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 के अनुरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित छात्रावास एवं महाविद्यालय हेतु निम्न संशोधनानुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया -

- A. एन.बी.सी. के प्रावधानों अनुसार प्रस्तावित भवन मानचित्र में दो सीढियों एवं दो प्रवेश द्वार का प्रावधान रखा जावे।
- B. राज्य सरकार द्वारा जारी निर्देशों के अनुसार प्रार्थी को रेन वाटर हारवेस्टिंग सिस्टम, एन.बी.सी. के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान, नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लानटेशन की उपलब्धता, भवन विनियमों के अनुसार पार्किंग, एवं सौर उर्जा उपकरणों का प्रावधान किया जाना होगा।
- C. उक्त प्रावधानों की मौके पर सुनिश्चितता के लिये आवेदक से जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 के प्रावधानानुसार अमानत राशि जमा करवाई जावेगी, जिसको मौके पर उक्त प्रावधान विकसित करने के पश्चात् पुनः लौटाई जा सकेगी।
- D. राज्य के शहरी क्षेत्रों में पेयजल से सम्बन्धित विभिन्न बिन्दुओं पर विचार कर निर्णय लेने हेतु अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास एवं स्वायत्त विभाग की अध्यक्षता में दिनांक 13.01.2012 को आयोजित बैठक में लिये गये निर्णयानुसार उक्त भूखण्ड में एस.टी.पी. का निर्माण, Dual Plumbing System एवं Grey Water को उपभोग करने हेतु प्रावधानों का समावेश करना आवश्यक होगा। उक्त प्रावधानों की पूर्ति की सुनिश्चितता हेतु प्रार्थी से शपथ-पत्र प्राप्त कर लिया जावे।

राजस्व ग्राम चौपासनी जागीर के खसरा नं. 91 के क्षेत्रफल 2232.43 वर्गमीटर पर संस्थागत प्रयोजनार्थ हेतु भवन निर्माण अनुज्ञा जारी किये जाने हेतु आवेदक श्री राकेश भण्डारी चैयरमेन आई. सी. ए. आई. द्वारा आवेदन किया गया। प्रकरण में प्रार्थी को प्रश्नगत भूखण्ड का पट्टा दिनांक 20.10.2010 को दी इन्स्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट्स ऑफ इण्डिया के नाम से जारी है। जिसकी पुष्टि समिति में उपस्थित उपायुक्त महोदय द्वारा की गई। प्रार्थी द्वारा निर्धारित आवेदन पत्र एवं शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया, जिसकी पूर्ति आवश्यक है। प्रश्नगत भूखण्ड के जारी साईट प्लान में दर्शित भूखण्ड की भुजाओं, क्षेत्रफल एवं पत्रावली में प्राप्त कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड की भुजाओं, क्षेत्रफल में भिन्नता पायी गयी।

उपायुक्त (पश्चिम) ने अवगत कराया कि संस्था को दिनांक 08.04.2008 को आवंटन पत्र 2368.95 वर्गमीटर का जारी किया गया था। तत्पश्चात् टोटल स्टेशन सर्वे करवाने पर क्षेत्रफल 2232.42 वर्गमीटर प्राप्त होने पर लीज डीड दिनांक 20.10.2010 को 2232.42 वर्गमीटर की जारी की गई। आवंटी संस्था द्वारा चार दीवारी की गई है, वर्तमान में कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार क्षेत्रफल 2157.54 वर्गमीटर आ रहा है एवं भुजा दक्षिणी 239'6" आ रही है, जबकि लीज डीड में 236'4" अंकित है अर्थात् 3'2" अधिक है। परन्तु क्षेत्रफल कम आ रहा है व मौके पर सड़क की चौड़ाई सही प्राप्त हो रही है। भूमि उबड़ खाबड़ चट्टानी होने से अंतर स्वाभाविक है। अतः बाद विचार विमर्श कर निम्न शर्तों के अध्यक्षीन आवंटी संस्था द्वारा प्रस्तुत प्लान (मानचित्र) में स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया –

प्रस्तावित एफ.ए.आर. अनुसार उक्त भूखण्ड पर न्यूनतम 30 ई.सी.यू. पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक है, जिसकी पूर्ति हेतु प्रार्थी द्वारा 49 ई.सी.यू. पार्किंग दर्शाई हैं। उक्त भूखण्ड पर न्यूनतम 6 मीटर ऊँचाई ग्रहण कर सकने वाले पेड़ प्रति 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल के अनुपात में लगाये जाना अनिवार्य हैं, जिसका अंकन मानचित्र में कर दिया गया है।

उक्त भूखण्ड पर सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा, जिन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके, का प्रावधान आवश्यक हैं। उक्त प्रावधान की सुनिश्चितता हेतु प्रार्थी से शपथ-पत्र प्राप्त किया जाना है।

समिति द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों का अवलोकन कर जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 के अनुरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित छात्रावास एवं महाविद्यालय हेतु निम्न संशोधनानुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया –

- A. प्रस्तावित मानचित्रों में नियमानुसार सेटबैक अग्र 12 मीटर, पार्श्व प्रथम 6 मीटर, पार्श्व द्वितीय 6 मीटर एवं पश्च 6 मीटर छोड़कर निर्माण करवाया जाना होगा।
- B. राज्य सरकार द्वारा जारी निर्देशों के अनुसार प्रार्थी को रेन वाटर हारवेस्टिंग सिस्टम, एन. बी.सी. के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान, नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लानटेशन की उपलब्धता, भवन विनियमों के अनुसार पार्किंग, एवं सौर उर्जा उपकरणों का प्रावधान किया जाना होगा।

प्रदत्त किया गया है। एवं तत्पश्चात् कार्यालय आदेश क्रमांक रेकॉर्ड/दक्षिण/2014/3035 दिनांक 08.10.2014 द्वारा प्रार्थी के हक में प्रश्नगत भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण किया गया। जिसके स्वामित्व की पुष्टि समिति में उपस्थित उपायुक्त महोदय द्वारा की गई। पत्रावली में पुनः वर्तमान मौका रिपोर्ट अपेक्षित है।

सदस्य सचिव द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड पर लघु उद्योग (मिनरल वाटर प्लांट) हेतु निवेदन किया गया है, जोधपुर विकास प्राधिकरण विनियम, 2013 के विन्दु सं. 8.5 औद्योगिक भवन में रीको औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक भवन हेतु निर्माण के मानदण्ड "रीको" के प्रचलित नियमों/विनियमों आदि में संबंधित प्रावधानों के अनुरूप होंगे, परन्तु रीको औद्योगिक क्षेत्र के बाहरी क्षेत्रों में औद्योगिक भवनों हेतु भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा अपने स्तर पर अलग से मानदण्ड निर्धारित किये जा सकने का प्रावधान है।

नगरीय विकास विभाग, राज. जयपुर के परिपत्र क्रमांक एफ. 10(193)यूडीएच/3/2009/पार्ट-द्वितीय दिनांक 20.06.16 के अनुसार रीको औद्योगिक क्षेत्र के बाहरी क्षेत्रों में औद्योगिक भवनों हेतु भवन मानचित्र रीको के प्रचलित नियमों/विनियमों के अनुसार अनुमोदित किये जा सकने के निर्देश प्रदत्त किये गये हैं। समिति द्वारा सर्वसम्मति से प्रकरण के अन्तर्गत उक्त परिपत्र अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु रीको को औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूखण्डों की भवन निर्माण अनुज्ञा जारी करने हेतु वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम/उपविनियम/परिपत्र इत्यादि की प्रतियां प्राप्त किये जाने हेतु पत्र जारी किये जाने तथा उक्त विनियमों प्राप्ति उपरान्त तदनुसार परीक्षण कर आगामी भवन मानचित्र अनुमोदन समिति की बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय से प्रार्थी को अवगत करवाया जाना है।

**7. राजस्व ग्राम पाल के खसरा नम्बर 66/2, 66/105 व 628/65 के भूखण्ड क्षेत्रफल 25985.71 वर्ग मीटर पर गुप हाउसिंग (आवसीय बहुमंजिला फ्लैट्स) में अतिरिक्त ऊंचाई स्वीकृत करने बाबत।**

**आवेदक :- मैसर्स वितराग बिल्डकॉन प्राईवेट लिमिटेड**

राजस्व ग्राम पाल के खसरा नम्बर 66/2, 66/105 व 628/65 के एकल भूखण्ड क्षेत्रफल 25985.71 वर्ग मीटर का कार्यालय जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा दिनांक 25.02.2013 को पट्टा विलेख जारी है। उक्त भूखण्ड जैसलमेर बाईपास रोड 200' पर स्थित है।

प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्ड प्रकरण में दिनांक 23.08.13 को भवन निर्माण स्वीकृती जारी की गयी है, उक्त स्वीकृती अधिकतम (S+13) 42 मी. जारी की गयी थी। प्रकरण में विन्दुवार वर्णन प्रस्तुत है -

- A. भूखण्ड का क्षेत्रफल 25885.71 वर्ग मीटर होने के कारण अफोडेबल हाऊसिंग पॉलिसी के अनुसार EWS/LIG का प्रावधान रखते हुए मानचित्र जारी की गयी थी।
- B. अनुमोदित साईट प्लान अनुसार उत्तर पश्चिम कोने में EWS/LIG BLOCK प्रस्तावित किया गया था। संबंधित कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर चारो दिशाओं में सेटबेक एवं निर्मित भवनो कि ऊंचाई पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार पायी गई, मौके पर EWS/LIG BLOCK का निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है।

अभियंता द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के पश्चिम दिशा की सड़क निर्मित नहीं है एवं वर्तमान में अतिक्रमित है।

- D. प्रकरण में प्रस्ताव अनुसार निर्मित क्षेत्रफल 20000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण पर्यावरण अनापत्ति अपेक्षित है।
- E. आवेदक द्वारा EWS/LIG का निर्माण राजस्व ग्राम पाल के खसरा नम्बर 91 पर प्रस्तावित किया गया है अतः प्रकरण में पूर्व स्वीकृती कि क्रम में EWS/LIG भवनो का निर्माण नही करवाया गया है अतः इस सम्बन्ध में नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 02.02.2012 व 06.06.2015 के क्रम में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।

समिति द्वारा प्रकरण में सर्वसम्मिति से निम्नानुसार निर्णय लिया गया –

- A. पूर्व में स्वीकृत मानचित्र अनुसार EWS/LIG भवनो का निर्माण नहीं किये जाने बाबत् आवेदक को नोटिस जारी किया जावे।
- B. नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 02.05.2012 एवं दिनांक 06.06.2015 ली प्रतिलिपी समिति के समस्त सदस्यों को उपलब्ध करवायी जाकर, उक्त परिपत्रों के क्रम में प्रकरण की जांच कर परीक्षण उपरान्त आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जावे।

**9. राजस्व ग्राम पाल (शुभम फार्म) के खसरा नं. 72, 72/1, 72/2 व 72/3 के एकल भूखण्ड संख्या 33, क्षेत्रफल 1086.88 वर्गगज पर भवन निर्माण अनुज्ञा जारी करने बाबत्। आवेदक :- श्री टीकु सिंह चौधरी पुत्र श्री लक्ष्मण सिंह चौधरी**

राजस्व ग्राम पाल (शुभम फार्म) के खसरा नं. 72, 72/1, 72/2 व 72/3 के एकल भूखण्ड संख्या 33, क्षेत्रफल 1086.88 वर्गगज पर आवासीय प्रयोजनार्थ भवन निर्माण अनुज्ञा जारी किये जाने का निवेदन किया गया है। प्रार्थी द्वारा पट्टाधारी से खरीद किये गये रजिस्टर्ड दस्तावेजों की प्रतियां प्रस्तुत की गई है।

समिति द्वारा सर्वसम्मिति से निम्न निर्णय लिया गया –

- A. मौके पर एच.टी.लाईन के संबंध में पुनः संबंधित कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट प्राप्त ली जावे एवं एच.टी.लाईन से नियमानुसार सुरक्षात्मक दूरी छोड़ी जावे।
- B. सड़क के दोनों तरफ 9 मीटर का सैटबैक छोड़ा जावे।

उपरोक्तनुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने बाबत् प्रार्थी को सूचित किया जावे।

**10. राजस्व ग्राम पाल के खसरा नं. 676/74 के एकल आवासीय भूखण्ड के क्षेत्रफल 623.66 वर्गगज/523.99 वर्गमीटर पर आवासीय भवन निर्माण अनुज्ञा प्रदत्त करने बाबत्।**

**आवेदक :- श्री उमेश चन्दानी पुत्र श्री गिरधारीलाल,**


राजस्व ग्राम पाल के खसरा नं. 676/74 के एकल आवासीय भूखण्ड के क्षेत्रफल 623.66 वर्गगज/523.99 वर्गमीटर पर आवासीय भवन निर्माण अनुज्ञा जारी किये जाने हेतु प्रार्थी द्वारा आवेदन किया गया। आवेदक द्वारा उपायुक्त दक्षिण द्वारा जारी आदेश क्रमांक 219 दिनांक 22.12.2010 द्वारा जारी नाम हस्तान्तरण आदेश प्रस्तुत किया गया। जिसकी पुष्टि समिति में उपस्थित उपायुक्त महोदय द्वारा की गई। उक्त भूखण्ड के सामने 30' चौड़ी सड़क स्थित है।

जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 के अनुसार उक्त आकार के भूखण्ड पर निजी आवासीय भवन हेतु अग्रभाग में 20 फीट, पार्श्व-1 में 10 फीट, पार्श्व-2 में 10 फीट व

क्रमांक :एफ-37/निदे.आयो./भवन निर्माण समिति/2016/ 731-737 दिनांक :- 15/7/16

प्रतिलिपी :- वास्ते सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है -

01. निजी सचिव, अध्यक्ष महोदय/आयुक्त महोदय, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
02. वरिष्ठ निजी सहायक, सचिव महोदय, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
03. निदेशक (अभियान्त्रिकी/वित्त), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
04. उपायुक्त (पूर्व/पश्चिम/उत्तर/दक्षिण), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
05. सहायक नगर नियोजक (प्रथम एवं द्वितीय), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
06. एनालिस्ट कम प्रोग्रामर (उपनिदेशक), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर
07. सहायक जन सम्पर्क अधिकारी, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर

  
निदेशक आयोजना  
जोधपुर विकास प्राधिकरण  
जोधपुर