

कार्यालय, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।

क्रमांक: F37(2)/नि.आ./बीपीसी(बीपी)/का.वि./2017

326
-:कार्यवाही विवरण:-

दिनांक:- 12/5/17

विषय :- भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 4/2017 वीं बैठक दिनांक 11.05.2017 को प्रातः 2:00 बजे जोधपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में उनके कक्ष में आयोजित हुई, इसमें प्रस्तुत एजेण्डा पर विचार विमर्श किया जाकर निम्नवत निर्णय लिये गये। उपस्थित सदस्यों का विवरण परिशिष्ट-"1" पर है।

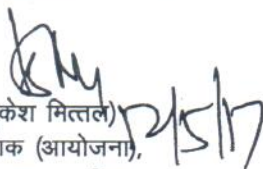
क्र. सं.	एजेण्डा संख्या	विषय	निर्णय
1.	01	राजस्व ग्राम झालामण्ड के खसरा नं. 187 के भूखण्ड क्षेत्रफल 14618.80 वर्गमीटर पर होटल उपयोग के अनुमोदित भवन मानचित्र में जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 के अनुसार अनुज्ञेय सीमा में भवन मानचित्र में संशोधित करते हुए होटल उपयोग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत। आवेदक -श्रीमति ज्योत्सना कंवर पत्नि श्री पंकज प्रजाप सिंह राजपुत	एजेण्डा पर समिति द्वारा विचार विमर्श किया गया। समिति को अवगत करवाया गया कि, प्रश्नगत भूखण्ड के भवन मानचित्र दिनांक 20.09.2010 को अनुमोदित किये गये थे। तत्पश्चात् प्रार्थी द्वारा मौके पर भवन निर्मित कर दिनांक 06.01.2016 को निर्मित भवन के संशोधित भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण में वर्तमान मौका रिपोर्ट अनुसार भवन में वर्षा जल संग्रहण, सौर ऊर्जा उपकरण व विकलांगो हेतु प्रावधान नहीं किया गया है। प्रकरण में मौके पर अनुमोदन से अतिरिक्त निर्माण (बिना अनुमति) किया गया है। परंतु उक्त निर्माण जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 की अनुज्ञेय सीमा के अन्दर है। अतः समिति द्वारा निम्नांकित शर्तों के साथ होटल उपयोग के संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया - 01. प्रश्नगत भूखण्ड पर वर्षा जल संग्रहण, सौर ऊर्जा उपकरण व विकलांगो हेतु प्रावधान नहीं किया गया है, अतः उक्त प्रावधानों कि सुनिश्चिता की जावें। 02. नियमानुसार जो निर्माण अनुमोदन से भिन्न बिना अनुमति के किया गया है। उस पर बिना अनुमति निर्माण की सास्ति ली जावें। 03. संदेय समस्त शुल्क नियमानुसार लिये जावें। उपरोक्तानुसार कार्यवाही होने के पश्चात् संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावें।
2.	02	राजस्व ग्राम जोधपुर के खसरा नम्बर 632/3, 632/7, 632/11 के व्यवसायिक भूखण्ड, क्षेत्रफल 32137.60 वर्गगज पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना मॉडल नंबर 3। के तहत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत। आवेदक :- मैसर्स आदेश्वर इन्फ्रा कॉरपोरेशन लिमिटेड जरिये पार्टनर श्री राजकुमार गोलेच्छा	एजेण्डा पर समिति द्वारा विचार विमर्श किया गया। समिति को निम्नानुसार अवगत करवाया गया I. प्रश्नगत भूखण्ड के प्रस्तुत भवन मानचित्र में रक्षा विभाग के समीप के क्षेत्र (10 मीटर) में प्रार्थी द्वारा सडक प्रस्तावित की गई है तथा प्रस्तावित भवन मानचित्र की उंचाई 18 मीटर (स्टील्ट सहित) प्रस्तावित की गई है। II. नगरीय विकास विभाग, के पत्र क्रमांक प.1(11)नवि/जोधपुर/2017 जयपुर दिनांक 12.04.17 अनुसार निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये - " उपरोक्त विषयान्तर्गत आपके संदर्भित पत्र के क्रम में निर्देशानुसार लेख है कि रक्षा मंत्रालय भारत सरकार द्वारा दिनांक 21.10.2016 को एन ओ सी के सम्बन्ध में जारी गाईड लाईन के अनुसार लम्बित प्रकरणों का नियमानुसार निस्तारण किया जावे। " गर्वन्मेंट ऑफ इण्डिया मिनिस्ट्री ऑफ डिफेंस नई दिल्ली के पत्र दिनांक 21 अक्टूबर 2016 के अनुसार " Security restriction in repect of Defence establishmetns / installations located at 193 stations as listed in Part A of Annexure to this circular shall apply upto 10 meters from the outer wall of such Defence establishmetns / installations to maintain clear line of sight for effective surveillance. Any consturction or repair within such restricted zone of 10 meters will require prior No Objection Certificate (NOC) from the Local Military Authority (LMA) / Defence establishments. जोधपुर विकास प्राधिकरण (जोधपुर रीजन भवन) विनियम, 2013 के बिन्दु संख्या 8.11 में उंचाई बाबत विवरण दिया गया है। जिसके अनुसार 30 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सडकों पर भवनों की उंचाई सडक की चौड़ाई का डेड गुणा एवं भूखण्ड के अग्रसेट के योग के बराबर तक देय होगी एवं अधिकतम उंचाई 30 मीटर तक ही अनुज्ञेय की जा सकेगी।- प्रार्थी ने इसी प्रावधान अनुसार 18 मीटर उंचाई के लिए आवेदन किया है। परंतु नगरीय विकास विभाग के पत्र दिनांक 12.04.16 के द्वारा रक्षा मंत्रालय भारत सरकार द्वारा दिनांक 21.10.16 को अनापत्ति के सम्बन्ध में जारी गाईड लाईन्स के अनुसार प्रकरणों का नियमानुसार निस्तारण किये जाने के क्रम में



			<p>उल्लेख किया है। जोधपुर विकास प्राधिकरण भवन विनियम 2013 के बिन्दु संख्या 19.7.17 निम्नानुसार है :-</p> <p>“आर्मी केन्टोनमेंट एरिया की सीमा से 100 मीटर की परिधी में 12 मीटर की उंचाई अनुज्ञेय होगी व 100 मीटर से अधिक 500 मीटर तक की परिधी में 15 मीटर तक की उंचाई के भवन अनुज्ञेय होंगे। इससे अधिक मजिलों के भवन हेतु रक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करके ही स्वीकृति अनुज्ञेय होगी। पूर्व में स्वीकृत मानचित्रों के भवन निर्माण अनुज्ञेय रहेंगे व इस विनियम से प्रतिबंधित नहीं होंगे। उपरोक्त शर्तें रक्षा विभाग (भारत सरकार) के संवेदनशील/सुरक्षा सम्बन्धी स्थापनाओं यथा आयुध डिपो वायलेस स्टेशन, आदि हेतु भी रखी जानी होगी। रक्षा विभाग के आवासीय क्षेत्रों, कार्यालय परिसरों, रक्ष चिकित्सालयों, सामुदायिक सुविधाओं, मनोरंजन केन्द्रों आदि हेतु उपरोक्त शर्तों को रखे जाने अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र की अनिवार्यता नहीं होगी।”</p> <p>चूंकि उक्त प्रावधान रक्षा मंत्रालय भारत सरकार के पत्र दिनांक 18.05.2011 के क्रम में जारी दिशा निर्देशों के कारण किया हुआ प्रतीत होता है जिसमें 100 मीटर व 500 मीटर आदि के प्रावधान हैं।</p> <p>अब क्योंकि रक्षा मंत्रालय भारत सरकार के पत्र दिनांक 21.10.2016 के 2 (अ) के अनुसार जोधपुर में केवल Defence establishments के केवल 10 मीटर तक ही रोक है। इसलिए समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार से मार्गदर्शन मांगा जाये कि क्या अब भी भवन विनियमों का प्रावधान 19.7.17 लागू रहेगा या रक्षा मंत्रालय भारत सरकार द्वारा जारी दिशा निर्देश की 10 मीटर तक की रोक है के क्रम में इसे किस प्रकार लागू किया जाये।</p>
3.	03	<p>राजस्व ग्राम चौपासनी के खसरा नं. 105 के भूखण्ड सं. 9/ए, 9 (पुर्नगठित भूखण्ड) क्षेत्रफल 1836.60 वर्गगज/1535.58 वर्गमीटर पर व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भवन निर्माण अनुमोदन बाबत।</p> <p>आवेदक :- श्री नरेश कुमार गौड पुत्र श्री ब्रह्मदत्त एवं श्रीमती सरला गौड पत्नी श्री नरेश कुमार गौड।</p>	<p>एजेण्डा पर समिति द्वारा विचार विमर्श किया गया। समिति को अवगत करवाया गया कि, प्रकरण में भूखण्ड सं. 9/ए, 9 का पुर्नगठन आदेश दिनांक 25.06.2015 को जारी किया गया। जारी पुर्नगठन आदेश व साईटप्लान अनुसार भूखण्ड पर अग्र सेटबेक 12 मी., पार्श्व-। सेटबेक 6 मी., पार्श्व-।। सेटबेक 6 मी., व पीछे सेटबेक 6 मी., देय है।</p> <p>वर्तमान मौका रिपोर्ट दिनांक 08.07.2015 के अनुसार आवेदित भूखण्ड पर अग्र सेटबेक 47'-3" (14.40 मी.), पार्श्व-। में भूतल पर सेटबेक 7'-0" (2.13 मी.) व ऊपर कि मजिल पर 0'-0" (0.0 मी.), पार्श्व-।। सेटबेक 0'-0" (0.0 मी.) व पीछे सेटबेक 79'-0" (24.07 मी.) छोड़कर तथा उचाई, भूतल + 4 मजिल रखते हुए भवन निर्मित है।</p> <p>समिति को अवगत करवाया गया कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा डी.बी. सिविल (पीआईएल) संख्या 1554/2004 में प्रदत्त निर्देश दिनांक 12.02.2017 की पलना के सम्बन्ध में नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 08.02.2017 के बिल्डिंग लाईन एवं सेटबैक के वार्डलेशन की नियमितिकरण पर रोक लगाई गई है, चूंकि प्रकरण में मौके पर अनुज्ञेय सेटबेक से कम सेटबेक छोड़कर व अनुज्ञेय उचाई से अधिक उचाई का भवन निर्माण कार्य किया गया है। जो कि नियमितिकरण योग्य नहीं है।</p> <p>अतः भवन विनियम, 2013 की अनुज्ञेय सीमा से अतिरिक्त निर्माण को हटाये जाने बाबत प्रार्थी को सूचित किया जावे। साथ ही जोन के सम्बन्धित तहसीलदार को अनुज्ञेय सीमा से अतिरिक्त निर्माण को हटाने बाबत पत्र लिखा जावे। उक्त निर्माण को हटाये जाने के पश्चात् प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जावे।</p>
4.	04	<p>राजस्व ग्राम बासनी तम्बोलिया के खसरा नं. 59/1, क्षेत्रफल 9680.00 वर्गगज (8093.71 वर्ग मीटर) पर संस्थागत प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुज्ञा बाबत।</p> <p>आवेदक :- उम्मेद एज्युकेशन फाउण्डेशन जरिये श्री महेन्द्र सिंह पुत्र श्री नाथूसिंह, बनाड़ रोड, जोधपुर।</p>	<p>एजेण्डा पर समिति द्वारा विचार विमर्श किया गया। समिति को अवगत करवाया गया कि, प्रकरण में वर्तमान मौका रिपोर्ट दिनांक 02.02.2017 के अनुसार आवेदित भूखण्ड पर भवन निर्माण कार्य (फ्लिन्ट लेवल एवं कॉलम कास्टिंग कार्य) प्रगति पर है। भूखण्ड के पार्श्व-। भाग में 28'-9", व पीछे कि ओर 27'-9" सेटबेक हेतु भूमि छोड़कर भवन निर्माण कार्य जारी है।</p> <p>अतः समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि 5 प्रतिशत से भी कम सेटबेक में निर्माण है एवं माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 12.01.17 के अनुसार सेटबेक में हुए निर्माण के नियमितिकरण पर रोक है। अतः इस सम्बन्ध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किया जावे।</p>
5.	05	<p>भवन मानचित्र अनुमोदन समिति (बीपी) की बैठक दिनांक 06.11.2015 के जारी कार्यवाही विवरण दिनांक 19.11.2015 के प्रस्ताव सं. 2 (लाईट इण्डस्ट्रीज एरिया के भूखण्ड सं. 4 क्षेत्रफल 4530.66</p>	<p>एजेण्डा भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 29.12.15 द्वारा राशि रुपये 83,10,190/- मांग पत्र जारी है। अतः समिति द्वारा वाद विचार विमर्श पश्चात् निर्णय लिया गया कि प्रार्थी को उक्त राशि 15 दिवस में जमा कराने हेतु पत्र लिखा जावे। उसके बाद ही अग्रिम कार्यवाही की जावे।</p>

		वर्गमीटर भूखण्ड पर आवासीय बहुमंजिला आवासीय भवन प्रयोजनार्थ भवन निर्माण अनुज्ञा बाबत) में संशोधन बाबत आवेदक :- श्री रमेश भंसाली पुत्र श्री पारसमल भंसाली।	
6.	06	राजस्व ग्राम पाल के खसरा नम्बर 66/2, 66/105 व 628/65 के भूखण्ड क्षेत्रफल 25885.71 वर्ग मीटर पर गुपहाउसिंग (आवसीय बहुमंजिला फ्लैट्स) में अतिरिक्त ऊचाई स्वीकृत करने बाबत। आवेदक :- मैसर्स वीतराग बिल्डकॉन प्राईवेट लिमिटेड	एजेण्डा भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति को अवगत करवाया गया कि प्रकरण में पूर्व में नगरीय विकास विभाग के पत्रांक दिनांक 06.06.2015 की अनुपालना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी ब्लॉक के क्षेत्रफल पर 200 रुपये प्रतिवर्ग फीट शारिस्त रूपये 62,00,010/- जमा कराने हेतु प्रार्थी को दिनांक 27.10.2016 को पत्र जारी किया जा चुका है एवं प्रार्थी द्वारा उक्त सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में रीट याचिका प्रस्तुत की गई है। प्रार्थी द्वारा उक्त राशि प्राधिकरण कोष में जमा करवाई जा चुकी है। अतः अब भवन मानचित्रों का तकनीकी परीक्षण कर आगामी बैठक में रखने का निर्णय लिया गया।
7.	07	राजस्व ग्राम पाल के खसरा संख्या 497/1, 498/1 के रकबा 08 बीघा भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना मॉडल नंबर 3A के तहत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत। आवेदक :- मैसर्स आशापूर्णा बिल्डकॉन जरीये डायरेक्टर श्री हर्षवर्धन सिंह पुत्र श्री करण सिंह	एजेण्डा भवन मानचित्र समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। समिति को अवगत करवाया गया कि प्रोजेक्ट अनुमोदन समिति की बैठक दिनांक 11 मई 2017 में उक्त प्रोजेक्ट को मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत अनुमोदन हो चुका है एवं प्रार्थी द्वारा प्रकरण में क्षेत्रफल 2 हैक्टयर से कम होने के कारण नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.3(77)/नविवि/3/2010 पार्ट-1 जयपुर दिनांक 30 मई 2016 एवं 22.11.2016 के अनुसार 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य आरक्षित दर पर राशि रूपये 13,99,205/- जरिये रसीद संख्या 10906 दिनांक 06.02.2017 द्वारा जमा करवाई जा चुकी है। समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् मुख्यमंत्री जन आवास योजना मॉडल नंबर 3ए के तहत आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन निम्नांकित शर्तों के साथ अनुमोदित करने का निर्णय लिया गया:- 1. प्रस्तावित पार्किंग हेतु आवेदक जोविप्रा के हक में एक अण्डरटेकिंग व शपथ पत्र देगा कि इसे पार्किंग उपयोग में लिया जावेगा एवं भवन विनियम 10.1.8 की शर्तों की पालना पूर्ण रूपेण करेगा। 2. प्रस्तुत भवन मानचित्र हेतु भवन विनियम 2013 अनुसार वास्तुविद् का शपथ-पत्र लिया जावे। 3. समिति द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रस्तावित भवन की निर्माण लागत का 1 प्रतिशत श्रम उपकर प्रार्थी स्वयं श्रम विभाग में जमा कराकर रसीद की प्रति प्रस्तुत करे। उपरोक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण होने समस्त वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त होने एवं समस्त संदेय शुल्क जमा होने के पश्चात् मुख्यमंत्री जन आवास योजना मॉडल नंबर 3A के तहत आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग के भवन मानचित्र अनुमोदित कर जारी किये जावे।

अध्यक्ष महोदय को धन्यवाद के साथ बैठक सम्पन्न हुई।


 (मुकेश मित्तल)
 निदेशक (आयोजना),
 एवं सदस्य सचिव,
 भवन मानचित्र समिति (बीपी)
 जोधपुर विकास प्राधिकरण
 जोधपुर

भवन मानचित्र समिति (बिल्डिंग प्लान) की 4/2017 वीं बैठक दिनांक 11.05.2017 को प्रातः 2:00 बजे जोधपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में आयुक्त महोदय के कक्ष में आयोजित हुई, बैठक में उपस्थिति निम्नवत थी:-

- | | |
|--|------------|
| 1. श्री दुर्गेश विस्सा, आयुक्त, जो.वि.प्रा. जोधपुर। | अध्यक्ष |
| 2. श्री अरुण पुरोहित, सचिव, जो.वि.प्रा. जोधपुर। | सदस्य |
| 3. श्री सुखराम चौधरी, निदेशक (अभियांत्रिकी), जो.वि.प्रा. जोधपुर। | सदस्य |
| 4. श्री श्रवण कुमार, उपायुक्त (पूर्व) जो.वि.प्रा. जोधपुर। | सदस्य |
| 5. श्री अनवर अली, उपायुक्त (पश्चिम) जो.वि.प्रा. जोधपुर। | सदस्य |
| 6. श्री डी एस ढढढा, उपायुक्त (उत्तर) जो.वि.प्रा. जोधपुर। | सदस्य |
| 7. श्री राजेन्द्र सिंह राठौड़, उपायुक्त (दक्षिण) जो.वि.प्रा. जोधपुर। | सदस्य |
| 8. श्री मुकेश मित्तल, निदेशक (आयोजना), जो.वि.प्रा. जोधपुर। | सदस्य सचिव |
| 9. श्री अनुज अग्रवाल, उप नगर नियोजक, जो.वि.प्रा. जोधपुर। | |
| 10. श्री सैय्यद वसीम अख्तर, सहायक नगर नियोजक, जो.वि.प्रा. जोधपुर। | |

निदेशक (आयोजना),
एवं सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (बीपी)

दिनांक:-

क्रमांक :-

327 - 332

प्रतिलिपी :- निम्न को अवलोकनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।

1. निजी सचिव, अध्यक्ष महोदय, जो.वि.प्रा., जोधपुर को सूचनार्थ।
2. निजी सचिव, आयुक्त महोदय, जो.वि.प्रा., जोधपुर को सूचनार्थ।
3. वरिष्ठ निजी सहायक, सचिव महोदय, जो.वि.प्रा., जोधपुर को सूचनार्थ।
4. निदेशक (अभियांत्रिकी), जो.वि.प्रा., जोधपुर को सूचनार्थ।
5. उपायुक्त (आयोजना), जो.वि.प्रा., जोधपुर को सूचनार्थ।
6. एसीपी श्री देवेन्द्र गोहलोत को भेजकर लेख है कि इसे जो.वि.प्रा. की वेबसाईट पर अपलोड करें।

निदेशक (आयोजना),
एवं सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (बीपी)