

कार्यालय अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक
राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर

क्रमांक:—अति.मु.न.नि./रा.आ.म./जयपुर/2015-16/230

दिनांक: 10-7-15

उप आवासन आयुक्त
वृत्त-द्वितीय,
राजस्थान आवासन मण्डल,
जयपुर।

विषय:— मानसरोवर आवासीय योजना के द्वारका पथ पर मध्यम आय वर्ग-‘ब’ के 192
बहुमंजिले फ्लेट्स (B+S+12) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आपके प्रस्तावानुसार मानसरोवर आवासीय योजना के द्वारका पथ पर मध्यम आय वर्ग-‘ब’ के 192 बहुमंजिले फ्लेट्स (B+S+12) के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रस्ताव मण्डल की 148वीं परियोजना समिति की बैठक दिनांक 17.06.2015 (एजेण्डा बिन्दु संख्या-23) में लिया गया है।

अनुमोदित एजेण्डा व निर्णय की प्रति आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है। निर्णयानुसार मानचित्रों के 4 सैट अद्योहस्ताक्षरकर्ता कार्यालय में प्रस्तुत करें जिसमें से 2 सैट कपड़े/लेमिनेशन चढ़े हुए हों, जिससे मानचित्र अनुमोदित किये जा सकें।

संलग्न:—उपरोक्तानुसार

भवदीय

ED

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक
राजस्थान आवासन मण्डल,
जयपुर।

प्रतिलिपि:—

1. अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता— III, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
- ✓ 2. आवासीय अभियन्ता, खण्ड—VI, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।

अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक

राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर

परियोजना समिति की 148 वीं बैठक का कार्यवाही विवरण

परियोजना समिति की 148 वीं बैठक माननीय अध्यक्ष, राजस्थान आवासन मण्डल की अध्यक्षता में दिनांक 17.06.2015 को सांय 4:00 बजे राजस्थान आवासन मण्डल के मण्डल कक्ष में आयोजित की गयी। बैठक में निम्नलिखित सदस्य उपस्थित थे:-

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | श्री अशोक जैन
अध्यक्ष,
राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर | अध्यक्ष |
| 2. | श्री आनन्द कुमार
आवासन आयुक्त
राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर | सदस्य |
| 3. | श्री प्रवीण जैन,
मुख्य नगर नियोजक
नगर नियोजन विभाग
राजस्थान सरकार, जयपुर। | सदस्य |
| 4. | श्री जी.एस. बाघेला,
मुख्य अभियन्ता-प्रथम व मुख्यालय,
राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर। | सदस्य |
| 5. | श्री नत्थु राम,
अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता-प्रथम
राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर। | सदस्य |
| 6. | श्री एस. आर. जोशी,
अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता-जोधपुर,
राजस्थान आवासन मण्डल, जोधपुर। | सदस्य |
| 7. | श्री राजेश कुमार तुलारा,
अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक
राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर। | सदस्य-सचिव |

2

समिति के सदस्य सचिव द्वारा अध्यक्ष महोदय की अनुमति से बैठक की कार्यवाही सभी उपस्थित सदस्यों व अन्य अधिकारियों का स्वागत करते हुये प्रारम्भ की गयी। समिति द्वारा बैठक के एजेण्डा पर चर्चा कर निम्नानुसार बिन्दुवार निर्णय लिये गये:-

एजेण्डा बिन्दु संख्या :- 01

विषय :- परियोजना समिति की 147 वीं बैठक दिनांक 12.03.2015 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि के संबंध में।

निर्णय :-

परियोजना समिति की 147 वीं बैठक दिनांक 12.03.2015 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा बिन्दु संख्या :- 02

विषय :- परियोजना समिति की 147 वीं बैठक दिनांक 12.03.2015 में लिये गये निर्णयों की क्रियान्विति रिपोर्ट।

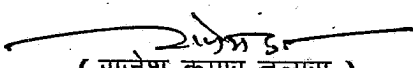
निर्णय :-

परियोजना समिति की 147 वीं बैठक दिनांक 12.03.2015 की कार्यवाही विवरण की क्रियाविति का अवलोकन किया गया।

12

2. सभी बहुमंजिले भवनों में भूकम्परोधी डिजाइन व स्ट्रक्चरल सेफ्टी हेतु स्ट्रक्चरल डिजाइन MNIT व अन्य राजकीय अभियान्त्रिकी महाविद्यालय से VETTED करवाया जाना सुनिश्चित किया जावे।
3. सभी बहुमंजिले भवनों में नियमानुसार अग्निशमन अनापत्ति, नागरिक उड्डयन विभाग की अनापत्ति व आवश्यकतानुसार पर्यावरण अनापत्ति प्राप्त किया जाना सुनिश्चित किया जावे। पूर्व में जिन बहुमंजिले भवनों का निर्माण किया जा चुका है अथवा किया जा रहा है, उनमें प्राप्त की गई अनापत्तियों की प्रतिलिपि आयुक्त राजस्थान आवासन मण्डल को सम्बन्धित मुख्य अभियन्ता द्वारा 15 दिवस में प्रेषित की जाकर उनकी प्रतिलिपि अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक को भी भिजवायी जावे।
4. माननीय मुख्यमंत्री महोदय द्वारा दिनांक 15.06.2015 को आयोजित बैठक में दिये गये निर्देशानुसार सभी भवनों के निर्माण में स्थानीय आर्किटेक्चर के अनुसार ही भवन का ELEVATION एवं FACADE रखा जाना निर्माण के समय सम्बन्धित अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता/उप आवासन आयुक्त द्वारा सुनिश्चित किया जावे।

अध्यक्ष महोदय के धन्यवाद प्रस्ताव के साथ बैठक सम्पन्न हुई।


(राजेश कुमार तुलारा)
अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक
सदस्य-सचिव,

एजेण्डा बिन्दु संख्या :- 23 ✓

विषय:-मानसरोवर आवासीय योजना के द्वारका पथ पर मध्यम आय वर्ग-‘ब’ के 192 बहुमंजिले प्लेट्स (B+S+12) के भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत।

आवेदक आवासीय अभियन्ता, खण्ड-षष्ठम, राजस्थान आवासन मण्डल, मानसरोवर, जयपुर द्वारा द्वारका पथ पर मध्यम आय वर्ग-‘ब’ के 192 बहुमंजिले प्लेट्स (B+S+12) के भवन मानचित्र निर्माण स्वीकृति हेतु भवन मानचित्र प्रस्तुत किये हैं। जिसका तकनीकी परीक्षण जयपुर विकास प्राधिकरण के भवन विनियम 2010 के अनुसार निम्न है:-

1.	आवेदक का नाम	आवासीय अभियन्ता, खण्ड-षष्ठम, RHB मानसरोवर, जयपुर।		
2.	वास्तुविद् का नाम	स्पेस विजार्ड आर्किटेक्स प्रा०लि० अंकेत बघेल		
3.	वास्तुविद् का पंजीयन क्रमांक	CA/2003/31754		
4.	भूखण्ड का क्षेत्रफल	7649.00 वर्ग मीटर		
5.	भूखण्ड के सामने सड़क की चौड़ाई साईट प्लान अनुसार	24.00 मीटर		
6.	भूखण्ड का उपयोग	आवासीय		
7.	स्वामित्व रिपोर्ट	राजस्थान आवासन मण्डल की सम्पत्ति है।		
8.	लेखा रिपोर्ट	—		
9.	मौका रिपोर्ट	—		
10.	तकनीकी परीक्षण	राजस्थान आवासन मण्डल के साईट प्लान अनुसार	जयपुर विकास प्राधिकरण के भवन विनियम 2010 की तालिका 3 के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1. सैटबैक	—	—	—
	सामने-I	15.00 मी.	15.00 मी.	15.00 मी.
	पार्श्व-I	12.00 मी.	9.00 मी.	9.91 मी.
	पार्श्व-II	12.00 मी.	9.00 मी.	13.07 मी.
	पीछे-II	12.00 मी.	9.00 मी.	12.36 मी.
	2. अधिकतम आच्छादन $\frac{2428.51 \times 100}{7649.00}$	35 प्रतिशत		31.75 प्रतिशत
	3. अधिकतम ऊचाई	तालिका 8.11 के अनुसार 24 मीटर (सड़क) X 1.5 = 36 M.		स्टिल्ट+ 36.00 Mtr.
11.	एफ.ए.आर. $\frac{21283.20}{7649.00} = 2.78$	जयपुर विकास प्राधिकरण के भवन विनियम 2010 संशोधित के अनुसार देय मानक एफ. ए. आर. 1.33 एवं अधिकतम 2.25 व बैटरमेन्ट लेवी सहित 2.75		2.78

✓

FLOORS	BUILT UP AREA Sqm.	GROSS BUILT UP AREA Sqm.	DEDUCTIONS for F.A.R Sqm.	F.A.R Sqm.
BASEMENT	Block Area including ramp 5739.68 Sqm. - (- Open) 18.80 Sqm. TOTAL 5720.88 Sqm.	Block Area including ramp 5739.68 Sqm. - (- Open) 18.80 Sqm. TOTAL 5720.88 Sqm.	Parking 5720.88	NIL
STILT	Block Area 2428.51	Block Area 2428.51 Balcony 236.61 Guard Room 6.25 TOTAL 2671.37	Parking 2407.41 Toilet Han.Cap. 10.82 Store <u>10.66</u> Total 2428.51	NIL
FIRST FLOOR TO 12TH FLOOR (12 Floors)	Block Area 2281.72 - (-Open) <u>151.28</u> 2130.44 2130.44 X 12 = 25565.28	Block Area 2281.72 (- Open) <u>151.28</u> 2130.44 Balcony 135.76 Fire Stair 25.24 Wardrobe <u>14.36</u> 2305.80 2305.80X12 = 27669.60	Stair 41.20 Lift 20.00 Corridor 255.32 Store <u>40.32</u> TOTAL 356.84 356.84X12 = 4282.08	1773.60 1773.60X12 = 21283.20
TERRACE	Stair mumty + Lift Machine room 128.10 Over Head Water Tank = <u>75.44</u> Total 203.54	Stair mumty + Lift Machine room 128.10 Over Head Water Tank = <u>75.44</u> Total 203.54	Stair mumty + Lift Machine room 128.10 Over Head Water Tank = <u>75.44</u> Total 203.54	NIL
TOTAL	33918.21	36265.39	12635.01	21283.20
PERMISSIBLE CORRIDOR AREA ,15% OF F.A.R $\frac{21283.20 \times 15}{100} = 3192.48$ ACHIEVED CORRIDOR AREA = 3063.84 SQM EXCEED AREA = PERMISSIBLE STORE AREA ,3% OF F.A.R $\frac{21283.20 \times 3}{100} = 638.49$				NIL

3

ACHIEVED STORE AREA = 494.50 SQM EXCEED AREA PARKING REQUIRED:- TOTAL F.A.R. = 21283.20 75 = 283.77 25% EXTRA FOR (VISITORS PARKING) = 70.94 TOTAL = 354.71 Say = 355 ECU 75% CARS = 266.25 Say = 267 25% SCOOTERS = 88.75 X 3 = 266.25 Say = 267 PROPOSED PARKING = 362.00 ECU 273 Cars (139 Cars in Basement + 56 Cars in Open + 78 In Coverd at Stilt Floor) 267 Scooters (78 in Basement + 35 in Coverd + 154 Open at Stilt Floor)	TOTAL F.A.R = NIL 21283.20
---	--

12		राजस्थान आवासन मण्डल के स्थल मानचित्रानुसार/जयपुर विकास प्राधिकरण के भवन विनियम 2010 संशोधित के अनुसार	आवेदक के प्रस्तावानुसार
	1.	पार्किंग	355 ECU
	2.	अग्नि सुरक्षा प्रमाण पत्र	362.00 ECU
	3.	वर्षा जल संग्रहण	आवश्यक हैं।
	4.	सौर ऊर्जा उपकरण	लिया जाना हैं।
	5.	विकलांगों हेतु प्रावधान	आवश्यक हैं।
	6.	पर्यावरण प्रमाण पत्र	प्रस्तावित हैं।
	7.	नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र	आवश्यक हैं।
			लिया जाना हैं।

विचारणीय बिन्दु :-

1. नागरिक उड्डयन विभाग का अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना वांछित हैं।
2. अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना वांछित है।
3. पर्यावरण अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना वांछित है।
4. भूकम्प रोधी निर्माण का प्रमाण पत्र प्राप्त करना वांछित हैं।
5. भवन का निर्माण शुरू होने से पूर्व बिन्दु संख्या 1, 2, 3, के प्रमाण पत्र संबंधित विभाग से लेना अतिआवश्यक हैं। जो कि संबंधित उप आवासन आयुक्त द्वारा लिया जायेगा।

3

एवं बिन्दु संख्या 4 का प्रमाण पत्र संबंधित वास्तुविद् द्वारा स्ट्रक्चरल इन्जिनियर से प्राप्त कर संबंधित उप आवासन आयुक्त को दिया जावेगा।

6. प्रश्नगत प्रकरण में भवन विनियम अनुसार एफ.ए.आर. 2.75 (21035.10 वर्ग मीटर होना चाहिए)। जबकि आवेदक द्वारा 2.78 (21283.20 वर्ग मीटर) दर्शाया गया है। जो कि 248.10 वर्ग मीटर ज्यादा है एक फ्लैट का एफ.ए.आर. 110.85 वर्ग मीटर बनता है।

परियोजना समिति की 138वीं बैठक दिनांक 18.03.2013 एजेण्डा संख्या-7 पर इस भूखण्ड पर सैटबैक 15.00 मीटर, 12.00 मीटर, 12.00 मीटर, 12.00 मीटर रखते हुए भूखण्ड का क्षेत्रफल 7325.38 वर्ग मीटर का साईट प्लान की स्वीकृति दी गई थी।

आवासीय अभियन्ता द्वारा अवगत कराया गया है कि मानसरोवर आवासीय योजना में द्वारका पथ स्थित मध्यम आय वर्ग 'ब' के 189 फ्लैट वास्तुविद् M/S Space Wizard द्वारा नियोजित किये गये हैं। Conceptual Plan के Presentation के दौरान वास्तुविद् द्वारा Option-1 में उक्त प्लॉट पर मण्डल द्वारा दिये गये सैटबैक आगे-15.00 मीटर, पीछे-12.00 मीटर व दोनों ओर साईड में-12.00 मीटर के अनुरूप B+S+12 के 144 फ्लैट्स नियोजित किये गये थे, जबकि दूसरे Option-2 में JDA by laws के अनुरूप 15.00 मीटर आगे 9.00 मीटर पीछे व दोनों साईड में-9.00 मीटर छोड़ते हुए 189 फ्लैट B+S+12 के नियोजित किये गये थे। Presentation कमेटी में Option-2 को स्वीकृत किया गया था। अतः आगामी प्रोजेक्ट कमेटी बैठक में पूर्व में स्वीकृत सैटबैक में संशोधित करते हुए JDA by laws के अनुरूप सैटबैक आगे-15.00 मीटर, 9.00 मीटर पीछे व दोनों ओर साईड में-9.00 मीटर स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव किया है।

इसी संदर्भ में पूर्व में वास्तुविद् को प्रेषित साईट प्लान के अनुसार 7325.38 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के प्लॉट में 189 फ्लैटों का नियोजन किया गया था लेकिन मौके पर करवाये गये सर्वे के अनुसार 7649.00 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड में भवन मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।

कुल 189 फ्लैट्स का Conceptual Plan Option-2 में स्वीकृत किये जाने बाबत आवासीय अभियन्ता द्वारा अवगत कराया गया है लेकिन प्रस्तुत मानचित्रों में 12 मंजिलों पर प्रत्येक पर 16 ईकाई के अनुसार कुल 192 फ्लैट्स के मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। जिनका एफ.ए.आर. 2.75 के स्थान पर 2.78 आ रहा है। यदि 189 फ्लैट्स (टॉप फ्लोर पर 3 फ्लैट कम करते हुए) मानचित्र अनुमोदित किये जाते हैं तो एफ.ए.आर. 2.75 प्राप्त होगा।

प्रकरण परियोजना समिति के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय :-

विचार विमर्श उपरान्त 3 फ्लैट कम करते हुए 189 फ्लैट का मानचित्र 2.75 एफ.ए.आर. के अन्तर्गत स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया।

2