

श्री तरुण मोदी
निदेशक, जस्टिन इंजीनियरिंग प्रा.लि.
38 शोपिंग सेंटर कोटा।

विषय:-बहुमंजिला आवासीय एवं व्यवसायिक भवन निर्माण के मानचित्र पर सुरक्षा सम्बन्धी स्वीकृति के सम्बन्ध में।

प्रसंग:-आपका आवेदन पत्र दिनांक 02.03.2016 के सन्दर्भ में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा भूखण्ड संख्या 1 हाडा रानी मार्केट कोटडी चौराहा कोटा पर बहुमंजिला आवासीय एवं व्यवसायिक भवन का निर्माण करने के लिए मानचित्र पर सुरक्षा सम्बन्धी स्वीकृति के सम्बन्ध में नक्शा प्लान प्रस्तुत कर राजस्थान सरकार गृह युप-9 विभाग के आदेश क्रमांक प-14 (21) गृह-9/09 दिनांक 13.08.09 के अनुसार बहुमंजिला भवन की सुरक्षा के सम्बन्ध में सुरक्षा अंकेक्षण रिपोर्ट चाहने बाबत इस कार्यालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। जिसकी सुरक्षा अंकेक्षण सम्बन्धी जांच रिपोर्ट वृत्ताधिकारी वृत्त प्रथम कोटा शहर एवं पार्किंग व्यवस्था सम्बन्धी जांच रिपोर्ट यातायात निरीक्षक कोटा शहर से प्राप्त की गई जिसका विवरण निम्नानुसार है।

वृत्ताधिकारी वृत्त प्रथम कोटा शहर ने अपनी जांच रिपोर्ट में अंकित किया है कि भूखण्ड संख्या 1 हाडा रानी मार्केट एन. एच. 12 मुख्य कोटडी चौराहा कोटा पर स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 3504.35 वर्ग मीटर है व निर्माण स्थल का कुल क्षेत्रफल 1283.67 वर्ग मीटर है। उक्त भूखण्ड के पीछे आवासीय कॉलोनी वल्लभ नगर, बाई तरफ सेवन चण्डर पार्क व दाहिने तरफ भाटिया एण्ड कम्पनी का खाली भूखण्ड स्थित है। आवेदक ने बताया कि ग्राउण्ड फ्लोर के नीचे दो बेसमेंट एवं ग्राउण्ड पर पार्किंग की व्यवस्था की जायेगी, जिसमें सामने की ओर 12, बाई ओर 12 तथा दाहिने एवं पीछे की ओर 9-9 मीटर सैटबैक छोड़ा जायेगा। प्रथम एवं द्वितीय फ्लोर व्यवसायिक कार्य हेतु तथा तृतीय से 12 वें फ्लोर तक कुल 72 फ्लेट बनाये जायेंगे। प्रस्तावित भूखण्ड पर आवश्यकतानुसार वाटर स्टोरेज टैंक बनाया जायेगा। अलार्म सिस्टम, आग बुझाने के काम आने वाले उपकरण/रासायनिक पदार्थ, प्रशिक्षित कर्मचारी, फायर कंट्रोल रूम, एकीकृत पीए सिस्टम तथा पार्किंग का मानचित्र में प्रवधान अनुसार ही निर्माण करवाया जायेगा, इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया गया। प्रस्तावित भवन को डिजाईन भूकम्प निरोधी होगी इस बाबत शपथ पत्र प्राप्त किया गया तथा प्रस्तावित भवन के निर्माण का नक्शा इंजीनियर गजेन्द्र कुमार यादव रजिस्ट्रेशन न. सीए/201257334 द्वारा तैयार किया गया है जिसके रजिस्ट्रेशन की प्रति प्राप्त की गई। उक्त भूखण्ड पर निर्माण के समय पर्याप्त उंची एवं सुरक्षित बाउन्ड्री वाल करवाई हुई है। प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के समस्त दरवाजे एवं खिड़कियां अग्निरोधी होंगी, बिजली के उपकरण सुरक्षित एवं उच्च क्वालिटी के लगाये जायेंगे, समुचित संख्या में सीसीटीवी कैमरे लगाये जायेंगे, आने जाने वालों की चैकिंग हेतु पर्याप्त मेटल डिटेक्टर लगाये जायेंगे, प्रस्तावित भवन का निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के अनुसार किया जायेगा इस बाबत आवेदक को निर्देश दिये गये तथा शपथ पत्र प्राप्त किया गया। वृत्ताधिकारी ने निम्न सुरक्षा निर्देशों की पालना किये जाने पर उक्त बहुमंजिला व्यवसायिक/आवासीय भवन का निर्माण किये जाने में कोई आपत्ति नहीं जताई है।

1. आवासीय/व्यवसायिक भवन में प्रत्येक तल पर आपातकालीन निकास द्वार, वैकल्पिक मार्ग, आग से बचाव क सम्पूर्ण उपकरण जैसे-वाटर स्टोरेज टैंक, अलार्म सिस्टम, आग बुझाने के काम आने वाले उपकरण, रासायनिक पदार्थ, प्रशिक्षित कर्मचारी, भवन में एक फायर कंट्रोल रूम एवं एकीकृत पी.ए. सिस्टम आदि की व्यवस्था की जावे।
2. भवन की डिजाईन भूकम्प निरोधी बनाई जावे।
3. प्रस्तावित भवन के निर्माण के समय चारो तरफ पर्याप्त उंची दीवार बनाई जाकर तार बंदी व सशस्त्री की व्यवस्था की जावे।
4. आवासीय/व्यवसायिक भवन के समस्त दरवाजे व खिड़कियां अग्निरोधी लगाई जावें।
5. आवासीय/व्यवसायिक भवन में बिजली के उपकरण सुरक्षित व उच्च क्वालिटी के लगाये जावें।
6. भवन में प्रवेश द्वार पर चैकिंग हेतु आवश्यक संख्या में मेटल डिटेक्टर लगाये जावें।
7. भवन में आवश्यक स्थानों की सुरक्षा की दृष्टि से उच्च क्वालिटी के समुचित संख्या में सीसीटीवी कैमरे लगाये जावें।
8. आवासीय/व्यवसायिक भवन के मुख्य द्वार से भवन परिसर में फायर ब्रिगेड जाने के लिए पर्याप्त रास्ता रखा जावे। भवन में अन्दर जाने के लिए चारो ओर रेस्क्यू टीम व फायर ब्रिगेड की गाड़ी के आने जाने के लिए आवश्यक खुला स्थान/रास्ता रखा जावे।
9. आवासीय/व्यवसायिक भवन के निर्माण के पश्चात अधिवास से पूर्व भवन की सुरक्षार्थ पर्याप्त संख्या में रजिस्टर्ड सुरक्षा एजेंसी के सुरक्षा गार्ड नियोजित किये जावें।
10. सम्पूर्ण बहुमंजिला आवासीय/व्यवसायिक भवन का निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के नियमानुसार किया जावे।
11. भवन परिसर में फायर कंट्रोल के लिए विशेष रूम रखा जावे।
12. भवन परिसर में मेडिकल हेल्प प्रशिक्षित पैरा मेडिकल व फर्स्टएड बॉक्स की व्यवस्था की जावे।
13. स्वचालित आग का पता लगाने वाले सिस्टम का इस्तेमाल हो एवं आग लगने पर काबू पाने के लिए स्वचालित स्प्रिंकलर (बूंद-बूंद) सिस्टम की व्यवस्था की जावे।

14. भवन में आपातकालीन प्रकाश एवं वेंटिलेशन की व्यवस्था की जावे।
 15. भवन से बाहर निकलने के लिये पर्याप्त साईज की अज्वलनशील पदार्थ से बनी पर्याप्त चौड़ाई में रमप व सिडियो की व्यवस्था की जावे।
 16. भवन के प्रत्येक तल पर टेलीफोन/इन्टरकॉम कनेक्टिविटी की व्यवस्था की जावे।
 17. भवन में आने जाने वाले पर निगरानी व सत्यापन हेतु मुख्य द्वार पर एक कन्ट्रोल रूम स्थापित किया जाये जो इन्टरकॉम से सभी कमरों से जोड़ा जावे।
 18. भवन के निर्माण के समय बहुमंजिला भवन की उचाई निर्धारित सीमा में रखी जावे।
 19. भवन के उपर तडित चालक यंत्र की व्यवस्था की जावे।
 20. उक्त आवासीय/व्यवसायिक भवन के आस पास हाईटैन्शन लाईन ना हो।
 21. भवन में रैन वाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम की व्यवस्था की जावे एवं उसका उपयोग किया जावे।
 22. भविष्य की आवश्यकताओं के मध्यनजर नियमानुसार पार्किंग के लिए पर्याप्त स्थान छोड़ा जाये तथा छोड़े गये स्थान का उपयोग केवल पार्किंग के लिए ही किया जावे।
 23. अन्य सम्बंधित विभागों से आवश्यक एनओसी प्राप्त किये जाने पर।
- आवेदक द्वारा उक्त सुरक्षा निर्देशों की पालना किये जाने बाबत शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है।

यातायात निरीक्षक ने अपनी जांच रिपोर्ट में अंकित किया है कि श्री तरुण नादी डायरेक्टर जस्टिन इंजीनियरिंग प्रा.लि. एवं वास्तुकार श्री राजेश गुप्ता को हमराह लेकर भूखण्ड संख्या 1 हड़ रानी मार्केट कोटडो चौराहा कोटा पर पहुंचकर अवलोकन किया गया तो पाया कि उक्त भूखण्ड के पूर्व में मेन रोड (मालावाड रोड) है उत्तर दिशा में सब्जीमण्डी की तरफ जाने वाला रोड है, पश्चिम में बल्लभवाडी कॉलोनी का आमरोड है एवं दक्षिण दिशा में खाली भूखण्ड है। उक्त भूखण्ड बहुमंजिला है, जिसकी लम्बाई पूर्व से पश्चिम तक एक तरफ 63 मीटर व दूसरी तरफ 68 मीटर है, एवं चौड़ाई दक्षिण से उत्तर तक एक तरफ 53 मीटर एवं दूसरी तरफ 54 मीटर है। इस प्रकार उक्त भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 3504.35 वर्ग मीटर है। भूखण्ड में पूर्व दिशा में (सामने) 12 मीटर, उत्तर दिशा में 12 मीटर एवं पश्चिम व दक्षिण दिशा में 9-9 मीटर सैटदैक छोड़कर जी+14 फ्लोर तक आवासीय/व्यवसायिक भवन का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। ग्राउण्ड फ्लोर के नीचे दो बेसमेंट एवं ग्राउण्ड के औपन एरिया को पार्किंग हेतु सुरक्षित रखना प्रस्तावित है। ग्राउण्ड फ्लोर से 2 फ्लोर तक व्यवसायिक व तृतीय फ्लोर पर सोसायटी ऑफिस तथा 4 से 12 वें फ्लोर तक प्रत्येक तल पर 8-8 आवासीय प्लेट इस प्रकार कुल 72 प्लेट बनाये जाना प्रस्तावित है। भूखण्ड में एफएआर अनुसार विजिटर पार्किंग सहित 221 ईसीयू पार्किंग की आवश्यकता होती है। जबकी आवेदक द्वारा विजिटर पार्किंग सहित कुल 227 ईसीयू पार्किंग का प्रावधान रखा गया है जो आवश्यकता को देखते हुए पर्याप्त है। फिर भी आवेदक द्वारा एक 10 रुपये का शपथ पत्र इस आशय का पेश किया है कि नेरे द्वारा जो पार्किंग दर्शाई गई है वह केवल भवन के निवासीयों के लिए उपलब्ध रहेगी व मेकेनाइज्ड पार्किंग का जो प्रावधान प्रस्तावित रखा है उसका पालना की जायेगा।

अतः वृत्ताधिकारी वृत्त प्रथम कोटा शहर एवं यातायात निरीक्षक यातायात शाखा कोटा शहर की जांच रिपोर्ट के आधार पर उक्त रिपोर्ट के अवलोकन तथा बहुमंजिला इमारतों के सम्बंध में जारी सुरक्षा एट पार्किंग निर्देशों की पालना के मध्यनजर व आप द्वारा प्रस्तुत नोटरी शुदा शपथ-पत्र जिसमें बहुमंजिला आवासीय/व्यवसायिक भवन के सुरक्षित एवं मजबूत निर्माण के लिये नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया के निर्देशों की पालना करने, भविष्य की आवश्यकताओं को देखते हुए नियमानुसार पार्किंग के लिये पर्याप्त जगह छोड़कर पार्किंग के लिए छोड़े गये स्थान का उपयोग केवल पार्किंग के लिए ही करने, आवश्यकता पड़ने पर अतिरिक्त मेकेनाइज्ड पार्किंग की व्यवस्था करने, अन्य सभी सम्बंधित सरकारी विभागों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने, 30 मीटर उंचाई तक ही निर्माण करने की शर्त व इससे अधिक ऊंचाई का निर्माण करने पर सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार अनुमति प्राप्त करके इस कार्यालय को सूचित करने तथा सुरक्षा के अन्य समस्त स्थापित मानकों की पालना बहुमंजिला आवासीय भवन के निर्माण के साथ-साथ पूरा करने बाबत अभिलेख के अनुरूप बहुमंजिला आवासीय/व्यवसायिक भवन के प्रस्तुत नक्शों के आधार पर निर्माण करने की सुरक्षा सम्बन्धी सशर्त स्वीकृति/एनओसी प्रदान की जाती है।

पुलिस अधीक्षक,
जिला कोटा शहर

प्रतिलिपि:- सचिव नगर विकास न्यास कोटा को प्रेषित कर लेख है कि आवेदक से सुरक्षा सम्बन्धी उपरोक्त निर्देशों की उक्त बहुमंजिला आवासीय/व्यवसायिक भवन के निर्माण के दौरान पालना करावें व अधिशेष से पूर्व सुरक्षा एवं पार्किंग के मापदण्डों की पालना के सत्यापन हेतु पुनः इस कार्यालय से सुरक्षा ओडिट सम्बन्धी स्वीकृति प्राप्त करने के लिए निर्देशित करें।

पुलिस अधीक्षक,
जिला कोटा शहर