कार्यालय नगर विकास न्यास, कोटा

क्रमांक : अ0अ0(आवास)/2015/558-569 दिनांक : 16-01-2015

—:—बैठक कार्यवाही विवरण—:—

अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 में गठित प्रोजेक्ट एप्रुवल कमेटी की बैठक दिनांक 6-01-2015 को सायं 4:00 बजे श्री जोगाराम, अध्यक्ष एवं जिला कलेक्टर महोदय, नगर विकास न्यास,कोटा की अध्यक्षता में आयोजित की गई, जिसमें निम्न अधिकारी गण उपस्थित हुये :—

1—	डॉ0 मोहन लाल यादव, सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा।	सदस्य,
2—	श्री अनिल विजय, अधीक्षण अभियंता, नगर विकास न्यास, कोटा।	सदस्य,
3—	श्री सुनील कुमार शर्मा, अधिशाषी अभियंता—जल खण्ड—द्वितीय, नगर विकास न्यास, कोटा।	सदस्य,
4—	श्री राजेन्द्र कुमार शर्मा, सहायक अभियंता—जल खण्ड—प्रथम, नगर विकास न्यास, कोटा। (प्रतिनिधि, अधिशाषी अभियंता—जल खण्ड—प्रथम)	सदस्य,
5—	श्री राजेन्द्र राठौड, अधिशाषी अभियंता—आवास, नगर विकास न्यास, कोटा।	सदस्य,
6—	श्री जे0पी0 शर्मा, अधिशाषी अभियंता—विद्युत खण्ड, नगर विकास न्यास, कोटा।	सदस्य,
7—	श्री वी0के0दलेला, वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, कोटा।	सदस्य—सचिव

इसके अतिरिक्त बैठक में निम्न अधिकारी/प्रतिनिधि भी उपस्थित रहे :—

1— श्री अजय बाकलीवाल,मैसर्स नवभारत निर्माण कम्पनी, कोटा।

2— श्री राजेश सिवाल, मैसर्स नवभारत निर्माण कम्पनी, कोटा।

मॉडल नं0 4 के अन्तर्गत विचाराधीन योजना :—

सर्वप्रथम गत बैठक में लिये गए निर्णय के क्रम में मॉडल नम्बर 4 के अंतर्गत विचाराधीन भदाना एवं मोहनलाल सुखाड़िया योजना की पालना रिपोर्ट प्रस्तुत की गई, जो निम्नानुसार है —

1. उक्त प्रोजेक्ट हेतु न्यास द्वारा किये जाने वाले विभिन्न बाहय विकास कार्यों के पेटे न्यास पर पड़ने वाले आर्थिक दायित्व/भार का आंकलन निम्न प्रकार है —

(अ) भदाना योजना

(i)	बाहरी मुख्य पाईप लाईन का कार्य—		4.51 लाख
(ii)	बाहरी मुख्य विद्युत कार्य	—	20.0 लाख
	कुल	—	24.51 लाख

(ब) मोहनलाल सुखाड़िया योजना

(i)	बाहरी मुख्य पाईप लाईन	—	41.51 लाख
	कुल योग	—	***66.02 लाख***

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

2. अधीक्षण अभियंता तथा अधिशाषी अभियंता जलखण्ड प्रथम से सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट/कम्यूनिटी सेप्टिक टैंक/ब्लॉकवाईज सेप्टिक टैंक के प्रावधान के संबंध में विचार–विमर्श किया गया। विचार–विमर्श के दौरान अधिशाषी अभियंता जलखण्ड प्रथम द्वारा अवगत कराया गया कि दोनों योजनाओं में सीवरेज नेटवर्क उपलब्ध नहीं है। मिनी सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट क्रियान्विति एवं अनुरक्षण के अनुसार व्यवहारिक तौर पर उचित नहीं माने जाते। अतः अन्य प्रावधान जैसे कम्यूनिटी सेप्टिक टैंक तथा ब्लॉकवाईज सेप्टिक टैंक बनाना उचित होगा। यदि कम्यूनिटी सेप्टिक टैंक बनाये जाते हैं, तो इनके निर्माण के लिये अधिक भूमि क्षेत्र की आवश्यकता होगी तथा आस–पास के क्षेत्र में दुर्गंध व्याप्त होने का अंदेशा रहेगा। अतः विकासकर्ता द्वारा ब्लॉकवाईज सेप्टिक टैंक बनाने का प्रस्ताव प्रेषित किया गया है।

3. इनफोरमल कॉमर्शियल का प्रावधान विकासकर्ता द्वारा कर दिया गया है। वेस्ट वॉटर रिसाईक्लिंग के लिये विकासकर्ता असहमत है। विकासकर्ता का कहना है कि न्यास द्वारा जारी बिड डोक्यूमेंट तथा अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 में वेस्ट वॉटर रिसाईक्लिंग का प्रावधान नही किया गया था। यद्यपि भवन विनियम 2013(संशोधित) के अनुसार योजना में वेस्ट वॉटर रिसाईक्लिंग का प्रावधान होना आवश्यक है।

4. न्यास द्वारा जारी निविदा के अन्तर्गत मोहनलाल सुखाड़िया योजना में तीन स्थानों पर फ्लेट्स बनाने का प्रस्ताव निम्न प्रकार किया गया था –

Sr. No.	Location	Area	EWS	LIG	Total House	Amenities	Parks
1.	M_1	7290.00	160	32	192	0.00 %	4.30 %
2.	M_2	7945.00	160	32	192	0.00 %	15.0 %
3.	M_3	4300.00	48	32	80	0.00 %	13.40%
Total			368	96	464		

इन भूखण्डों पर पार्क व सुविधा क्षेत्र (Amenities) का प्रावधान अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी में निर्धारित मानदण्डों के अनुसार नहीं है, क्योंकि उक्त भूखण्डधारियों द्वारा न्यास के पार्क एवं सुविधा क्षेत्र का उपयोग किया जावेगा।
मोहनलाल सुखाड़िया योजना में सड़कों के निर्माण के पश्चात् M-2 लोकेशन पर 11963.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल प्राप्त हो गया। इसिलिये M-3 लोकेशन को विलोपित करते हुए, M-2 लोकेशन पर ही अतिरिक्त क्षेत्रफल मिलने से संयुक्त रूप से M-2 एवं M-3 लोकेशन की प्लानिंग की गई है। शेष रहे M-3 लोकेशन क्षेत्रफल का अन्य सुविधाजनक उपयोग न्यास द्वारा किया जा सकेगा। वर्तमान में मोहनलाल सुखाड़िया योजना में फ्लेटों के निर्माण का विवरण निम्न प्रकार है –

Sr. No.	Location	Area	EWS	LIG	Total House	Amenities	Parks
1.	M_1	7290.00	160	32	192	0.00 %	4.30 %
2.	M_2	11963.00	208	64	272	5.51 %	9.20 %
Total			368	96	464		

अतः इन भूखण्डों पर पार्क व सुविधा क्षेत्र (Amenities) का प्रावधान अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी में निर्धारित मानदण्डों के अनुसार नहीं है, क्योंकि उक्त भूखण्डधारियों द्वारा न्यास के पार्क एवं सुविधा क्षेत्र का उपयोग किया जावेगा। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार को पत्रांक 528 दिनांक 6/1/2015 द्वारा सूचित कर दिया गया है।

5. निविदा दस्तावेजों के अनुसार रानपुर योजना में 576 (जी + 3) फ्लेटों के निर्माण हेतु 23466 वर्गमीटर भूमि प्रस्तावित थी। किन्तु उक्त प्रस्तावित स्थल पर सीमांकन सम्बन्धी विवाद होने के कारण लगभग 6000 वर्गमीटर भूमि ही उपलब्ध हो पा रही थी। सीमांकन सम्बन्धी भूमि विवाद अदालत में विचाराधीन है। अतः विकासकर्ता को 24000 वर्गमीटर उपलब्ध कराये जाने हेतु न्यास मण्डल की बैठक दिनांक 11/07/2014 में निर्णय लिया जाकर रानपुर में ही उक्त स्थल लगभग 2.5 कि. मी. दूरी पर वैकल्पिक स्थल उपलब्ध कराया गया। विकासकर्ता को इस योजना की विस्तृत परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत करने के लिये निर्देशित कर दिया गया है। चूंकि स्थल में परिवर्तन किया गया है, अतः इसे राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु पत्रांक 528 दिनांक 6/1/2015 द्वारा लिखा गया है।

6. विस्तृत चैक लिस्ट निम्नानुसार है –

i) Name of developer : **Joint Venture of**

i) M/s. Siwal Builders and Developers, Deep Shri Building 143, II Floor Kotri Road Gumanpura, Kota
ii) M/s. Navbharat Nirman Company, C-09, Vallabhbari Kota.
iii) M/s. Quick Advertising Company, 'Naval Niwas' Gumanpura Kota.

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

ii) Individual/Firm/Joint Venture : Joint Venture

iii) Area of Proposed Scheme

Bhadana -	32475.00 sqm
Mohanlal Sukhadia-	
M1 -	7290.00 sqm
M2 -	11963.00 sqm
Ranpur -	24000.00 sqm (DPR to be submitted by developer.)

iv) Land use : Residential.

v) Availability of infrastructure facilities nearby Proposed site such as link road, drainage, water Supply and electricity etc. : Infrastructure facilities like roads, drainage & Electricity are available in the vicinity of Bhadana Scheme. These facilities shall be available in Ranpur & Mohanlal Sukhadia in due course of time as these two schemes are part of main UIT schemes.

vi) Assembly Area : Kota North for Bhadana & Mohanlal Sukhadia Ladpura for Ranpur Scheme.

vii) Details of EWS/LIG Houses to be constructed :

	EWS	LIG	Total
Bhadana	252	288	540(G+2)
Mohanlal Sukhadia M1	160	32	192(G+3)
Mohanlal Sukhadia M1	208	64	272(G+3)
Ranpur (DPR to be submitted by developer)	320	256	576 (G+3)
Total	**940**	**640**	**1580**

viii) Details of group housing plots offered to developer in lieu of construction of 1580 (G+2)/(G+3) houses including internal development works at Ranpur, Bhadana & Mohanlal Sukhadia Scheme.

i) Rajeev Gandhi Nagar – 13292.00 Sqm
Plot no. 2-B
ii) Rajeev Gandhi Nagar Extn. – 6300.00 sqm
Plot no. 12 & 13
iii) Karneshwar group housing – 5902.00 sqm
Plot no. 1

ix) Details of EOI

i) EOI : F-19/EE-IV/12/1544-53 dated 14-03-2012
(Enclosed at Page No.19 of file no. 1)

ii) Corrigendum : F-19/EE-IV/2012/1661-70 dated 05-04-2012
(Enclosed at Page No.30 of file no. 1)
Published on 08-04-2012 in Dainik Bhaskar
(Enclosed at Page No.24 of file no. 1)

iii) Corrigendum : F-19/EE-IV/2012/1712-21 dated 20-04-2012
(Enclosed at Page No.151 of file no. 1)

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

	i) Date of Pre-bid Meeting	:	30-04-2012
	ii) Last Date of Bid document Receiving	:	07-05-2012 up to 06:00 PM
	iii) Date of Opening of Technical BID	:	10-05-2012 on 04:00 PM
x)	Whether EOI was uploaded on state public Procurement portal	:	Yes uploaded
xi)	Appointment of committee for examination of Proposal	:	Not available
xii)	Details of Members of Committee for evaluation of technical bid	:	1. Mr G. S. Hada, ACE 2. Mr Sandeep Dandwate, DTP 3. Mr Parmanand Goyal, A.O. 4. Mr Mahesh Goyal EE (IV)
xiii)	Evaluation sheet of technical BID	:	10-05-2012 (Enclosed on page no. 77 of file no 2)
xiv)	Date of Opening of financial BID	:	21-05-2012
xv)	Details of members of tender Opening committee	:	1. Mr A N Ansari, ACE 2. Mr Sandeep Dandwate, DTP 3. Mr Parmanand Goyal, A.O. 4. Mr Mahesh Goyal, EE-IV
xvi)	Numbers of Bid received	:	3
xvii)	Comparative Statement for financial BID	:	Enclosed on page no. 71 of file no. 2
xviii)	Maximum premium amount offered	:	Rs. 21, 21, 21, 225/-
xix)	Whether Committee Constituted Recommended the proposal	:	Yes
xx)	Reference of letter for forwarding Proposal to State Govt.	:	F-19/EE-IV/2012/1469 dated 03-07-2012 (Enclosed on page no. 18 of file no. 1)
xxi)	Approval of State Govt.	:	i) प.8(18)/नविवि/1/2012/ दिनांक 17.08.2012 (Enclosed on page no. 286 of file no. 1)
		:	ii) प.8(18)/नविवि/1/2012/ दिनांक 13.09.2012 (Enclosed on page no. 292 of file no. 1)
xxii)	Letter to developer for depositing premium Amt.	:	F-19/EE-IV/2012/1969-70 dated 18-09-2012 (Enclosed on page no. 291 of file no. 1)
xxiii)	Amount Deposited by Developer	:	***Rs. 24.54 Crores with interest***
		:	i) 5.00 crores on dated 27-5-2013 (Enclosed on page no. 321 of file no. 1) ii) 2.50 crores on dated 05-06-2013 (Enclosed on page no. 294 of file no. 1)

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

iii) 1.606 crores on dated 21-06-2013
iv) 1.50 crores on dated 28-06-2013
vi) 10.606 crores on dated 31-1-2014
(Enclosed on page no. 341)
vi) 3.329 crores on dated 31-1-2014
(Enclosed on page no. 343)

xxiv) Period of execution of work : 18 months

xxv) Execution of agreement : 18-10-2013 (Enclosed on page no. 327)

xxvi) Project cost

Bhadana : 26.07 crores

Mohanlal Sukhadia M1 : 7.90 crores

Mohanlal Sukhadia M2 : 10.58 crores

xxvii) Technical parameters as per AHP 2009/building byelaws 2013 (revised) :

एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 25/9/13 में ले-आउट प्लान व बिल्डिंग प्लान स्वीकृत किये जा चुके हैं।

(अ) भदाना योजना

क्र. सं.	विवरण	AHP 2009/ भवन विनियम 2013(संशोधित) अनुसार मानदण्ड	भदाना योजना	अन्य विवरण
1	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	-	32475	
2	पार्क (%)	10 %	11.25 %	नियमानुसार
3	Amenities (%)	10-15 %	10.04 %	नियमानुसार
4	1 % Amenities to be constructed by developer	1 % of EWS/LIG	Proposed	नियमानुसार
5	आवास इकाईयां			
	EWS	-	252	न्यास द्वारा निर्धारित
	LIG	-	288	न्यास द्वारा निर्धारित
	कुल	-	540	
6	सुपर Built up (वर्गफीट में)			
	EWS	325	360.22	नियमानुसार
	LIG	500	529.12	नियमानुसार
7	I.C.	2 %	प्रस्तावित	
8	S.T.P.	वांछित	प्रत्येक ब्लाक में सेप्टिक टैंक का निर्माण किया जाना प्रस्तावित।	
9	Waste Water Recycle Plant	वांछित	प्रस्तावित नही है।	पालना कराई जानी है।
10	वृक्षारोपण	1 प्रति 100 व.मी.	प्रस्तावित है।	
11	मंजिलें	G + 3	G + 2	न्यास द्वारा निर्धारित।

(ब) मोहनलाल सुखाड़िया योजना

क्र. सं.	विवरण	AHP 2009/ भवन विनियम 2013(संशोधित) अनुसार मानदण्ड	मोहनलाल सुखाड़िया		अन्य विवरण
			M-1	M-2	
1	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	-	7278.3	11963	
2	पार्क (%)	10 %	4.3 %	9.2 %	नियोजन न्यास द्वारा ही किया

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

					गया है। चुंकि भूखण्ड न्यास की योजना में स्थित है। अतः योजना के पार्को का उपयोग सम्मिलित माना गया है।
3	Amenities (%)	10-15 %	0 %	5.51 %	नियोजन न्यास द्वारा ही किया गया है। चुंकि भूखण्ड न्यास की योजना में स्थित है। अतः योजना के Amenities का उपयोग सम्मिलित माना गया है।
4	1 % Amenities to be constructed by developer	1 % of EWS/LIG	Not Proposed	Proposed	M-1 तथा M-2 के कुल क्षेत्रफल का भाग M-2 में प्रस्तावित किया गया है।
5	आवास इकाईयां				
	EWS	-	160	208	न्यास द्वारा निर्धारित
	LIG	-	32	64	न्यास द्वारा निर्धारित
	कुल	-	192	272	
6	सुपर Built up (वर्गफीट में)				
	EWS	325	360.22	360.22	नियमानुसार
	LIG	500	529.12	529.12	नियमानुसार
7	I.C.	2 %	प्रस्तावित	प्रस्तावित	
8	S.T.P.	वांछित	प्रत्येक ब्लाक में सेप्टिक टैंक का निर्माण किया जाना प्रस्तावित।	प्रत्येक ब्लाक में सेप्टिक टैंक का निर्माण किया जाना प्रस्तावित।	
9	Waste Water Recycle Plant	वांछित	प्रस्तावित नहीं	प्रस्तावित नहीं	पालना कराई जानी है।
10	वृक्षारोपण	1 प्रति 100 व.मी.	प्रस्तावित	प्रस्तावित	
11	मंजिलें	G + 3	G + 3	G + 3	न्यास द्वारा निर्धारित

xxviii) Other points : (i) Alternative site for Ranpur scheme has been conveyed to developer. DPR of this scheme is under preparation. DPRs are to be approved for Bhadana & Mohanlal Sukhadia Schemes.

: (ii) Details of External development works is as follows-

a) Bhadana-

i) External water line-	4.51 lacs	
ii) External electrical work-	20.00 lacs	
	24.51 lacs	

b) Mohanlal Sukhadia Scheme-

i) External water line- 41.51 lacs

(iii)Applications for these schemes had been invited in June-2012 and provisional allotment letter had also been issued in year-2012 for depositing installments against cost of house and most of the allottees have already deposited installments of these houses.

xxix) Nodal Agency : UIT, Kota has been appointed as nodal agency for affordable housing projects instead of RAVIL vide letter no. एफ.2(18)नविवि/3/2008, दिनांक 26.06.2010.

xxx) Project approval : DPR for Bhadana & Mohanlal Sukhadia Scheme to be approved by project approval committee as per clause 4.04 of AHP 2009.

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

निर्णय :–

समिति द्वारा उपरोक्तानुसार पालना रिपोर्ट एवं चैक लिस्ट में अंकित विवरण पर विचार–विमर्श कर निम्न शर्तों पर प्रोजेक्ट स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया –

1. अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के अनुसार सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का प्रावधान है। डी.पी.आर. का अधिशाषी अभियंता जलखण्ड प्रथम से परीक्षण कराये जाने पर उनके द्वारा यह राय दी गई है कि सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट का निर्माण एवं संचालन व्यवहारिक नहीं है। साथ ही सीवरेज नेटवर्क भी पूर्ण रूप से उपलब्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में यहाँ पर कम्यूनिटी सेप्टिक टैंक अथवा ब्लॉकवाईज सेप्टिक टैंक का निर्माण करवाये जाने का प्रावधान रखा जाना उचित होगा। विकासकर्ता द्वारा भी ब्लॉक वाईज सेप्टिक टैंक निर्माण का प्रावधान रखने की सहमति दी गई है। अतः योजना में ब्लॉक वाईज सेप्टिक टैंक का प्रावधान रखा जाने हेतु राज्य सरकार को अवगत कराया जावे। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा जो भी निर्देश प्रदान किये जावेंगे, वह न्यास एवम् विकासकर्ता दोनों को बाध्यकारी होंगे।
2. भवन विनियम 2013(संशोधित) के अनुसार योजना में वेस्ट वॉटर रिसाईक्लिंग का प्रावधान होना आवश्यक है। वेस्ट वॉटर रिसाईक्लिंग के लिये विकासकर्ता असहमत है। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार को अवगत कराया जावे। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा जो भी निर्देश प्रदान किये जावेंगे, वह न्यास एवम् विकासकर्ता दोनों को बाध्यकारी होंगे।

उपरोक्तानुसार विकासकर्ता को बिड डोक्यूमेंट/अनुबंध के अनुसार निश्चित् समय सीमा 18 माह में योजना पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया जावे।

<u>मॉडल नं0 2 के अन्तर्गत विचाराधीन योजना :–</u>

सर्वप्रथम गत बैठक में लिये गए निर्णय के क्रम में मॉडल नम्बर 2 के अंतर्गत राजस्थान केबल इण्डस्ट्रीज, डी.सी.एम. रोड़ विचाराधीन योजना की पालना रिपोर्ट प्रस्तुत की गई, जो निम्नानुसार है –

1. उक्त प्रोजेक्ट हेतु न्यास द्वारा किये जाने वाले विभिन्न बाह्य विकास कार्यों के पेटे न्यास पर पड़ने वाले आर्थिक दायित्व/भार का आंकलन निम्न प्रकार है –

(अ) आर.सी.आई. योजना

(i)	बाहरी मुख्य पाईप लाईन का कार्य	–	28.98 लाख
(ii)	बाहरी मुख्य विद्युत कार्य (जी.एस.एस. आदि)	–	310.0 लाख
	कुल	–	338.98 लाख

2. प्रारंभिक प्रस्ताव में विकासकर्ता द्वारा सीवरेज सिस्टम प्रस्तुत किया गया है, जिसे डोर स्टेप पर सिटी सीवरेज सिस्टम से जोडा जाना था, जैसा कि ऐसी ही समान कंसुआ आवासीय योजना में किया गया है। अधिशाषी अभियंता जलखण्ड प्रथम द्वारा बताया गया है कि धाकड़खेड़ी का सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट क्रियान्वित नहीं हो पाया है। अतः डोर स्टेप पर सीवर कनेक्शन करने से कोई उपयोगिता नहीं रहेगी। ऐसी परिस्थिति में अधिशाषी अभियंता जलखण्ड प्रथम द्वारा सुझाव दिया गया है कि विकासकर्ता मिनी सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण अथवा कम्यूनिटी सेप्टिक टैंक का निर्माण अथवा ब्लॉकवाईज सेप्टिक टैंक का निर्माण कराये। विकासकर्ता द्वारा मिनी सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट के निर्माण के लिये सहमति प्रदान की गई है।
3. प्रारंभ में विकासकर्ता द्वारा EWS/LIG फ्लेटों की निर्माण दर 1100/– रूपये प्रति वर्गफुट का प्रस्ताव प्रेषित किया गया था। नगर विकास न्यास के स्तर पर तकमीनों का परीक्षण किया गया। परीक्षण के पश्चात् विकासकर्ता को तकमीने में संशोधन करके प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गए। विकासकर्ता द्वारा निर्माण दर का संशोधित प्रस्ताव 1078/– रूपये प्रति वर्गफुट प्रेषित किया गया है। राज्य सरकार के नोटिफिकेशन नं0 F.2(18)UDH/5/2009 Part iv दिनांक 4/10/2012 के द्वारा निर्माण लागत की दर 850/– रूपये प्रति वर्गफुट संशोधित की गई थी। उक्त आदेशों में यह प्रावधान भी रखा गया है कि निर्माण सामाग्री की दरों में वृद्धि होने पर आवासों की निर्माण लागत दर में माननीय नगरीय विकास एवं आवास विकास विभाग मंत्री महोदय की स्वीकृति के पश्चात् संशोधन किया जा सकता है।

उपरोक्त वर्णित तथ्यों के आधार पर विकासकर्ता द्वारा निर्माण लागत दरों में परिवर्तन किया गया है। फिर भी विकासकर्ता राज्य सरकार द्वारा संशोधित/स्वीकृत दरों पर कार्य करने के लिये सहमत है। प्रकरण दिशा–निर्देश हेतु राज्य सरकार को पत्रांक 527 दिनांक 6/1/2015 द्वारा भेज दिया गया है।

4. अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी 2009 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा कुल क्षेत्रफल के 40 प्रतिशत क्षेत्रफल पर EWS/LIG फ्लेट्स का निर्माण किया जाना है। विकासकर्ता द्वारा पॉलिसी के प्रावधान के अनुसार शेष 60 प्रतिशत क्षेत्रफल के 20 प्रतिशत क्षेत्रफल पर MIG-A फ्लेटों के निर्माण का नियोजन किया गया है। पॉलिसी के अनुसार MIG-A फ्लेटों के आवेदन नोडल एजेंसी नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा आमंत्रित किये जाने का प्रावधान है। आवंटन के लिये विक्रय दर का निर्धारण विकासकर्ता तथा नगर विकास

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

न्यास द्वारा संयुक्त बैठक कर किये जाने का प्रावधान पॉलिसी में रखा गया है। वर्तमान में MIG-A फ्लेटों की विक्रय दर 1000/— रूपये प्रति वर्गफुट है।

विकासकर्ता द्वारा MIG-A फ्लेटों का विक्रय 1000/— रूपये प्रति वर्गफुट की विक्रय दर पर न्यास के माध्यम से करने में असहमति व्यक्त की है। विकासकर्ता द्वारा बताया गया है कि MIG-A आवासों में लिफ्ट का प्रावधान, आग से सुरक्षा व बचाव कार्यों का प्रावधान तथा अन्य आवश्यक प्रावधान करने के कारण, निर्माण सामग्री की दरों में वृद्धि के कारण 1000/— रूपये प्रति वर्गफुट की दर व्यवहारिक नहीं है। विकासकर्ता MIG-A फ्लेट्स का आवंटन स्वयं की दर पर तथा नगर विकास न्यास के हस्तक्षेप के बिना करना चाहता है। प्रकरण राज्य सरकार को पत्रांक 527 दिनांक 6/1/2015 द्वारा दिशा—निर्देश हेतु भेज दिया गया है।

5. सड़कों के लिये उपयोग में लिया गया क्षेत्रफल, योजना क्षेत्रफल का 22.36 प्रतिशत है तथा नियमानुसार है।
6. प्रारंभिक प्रस्ताव में विकासकर्ता द्वारा एफ.ए.आर. 1.72 का उपयोग किया गया था। नगर विकास न्यास द्वारा विकासकर्ता को निर्देश देने के पश्चात् 2.01 एफ.ए.आर. का उपयोग करने का संशोधित प्रस्ताव दिया गया। तहखाने का प्रावधान न होने तथा खुले में पार्किंग ब्लॉक का प्रावधान होने के कारण एफ.ए.आर. का और अधिक उपयोग नहीं हो पा रहा है।
7. प्रारंभिक प्रस्ताव में विकासकर्ता द्वारा 656 EWS/LIG (G+3) फ्लेटों के निर्माण का प्रस्ताव प्रेषित किया था। नगर विकास न्यास द्वारा विकासकर्ता को प्रस्ताव संशोधन कर आवासों की संख्या बढ़ाने के निर्देश प्रदान किये गए। संशोधित प्रस्ताव में विकासकर्ता द्वारा 912 EWS/LIG (G+3) फ्लेटों के निर्माण का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। योजना में 10 प्रतिशत क्षेत्र में सुविधाऐं, 10 प्रतिशत क्षेत्र में पार्कों का निर्माण एवं विकास, बेहतर प्लानिंग, कम से कम 6 मी. चौड़ी सड़कों का प्रावधान रखने एवम् (G + 3) ऊंचाई तक फ्लेटों के निर्माण की प्रतिबद्धता होने के कारण और अधिक फ्लेटों की प्लानिंग/निर्माण संभव नहीं हो पा रहा।
8. विकासकर्ता द्वारा रैनवाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर तथा वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग सिस्टम बनाने में सहमति प्रदान की है।
9. विस्तृत चैक लिस्ट निम्नानुसार है —

i) Name of developer		**Joint Venture of** **i) M/s. Rajasthan Cable Industries Limited DCM road Kota.** **ii) M/s Horizon Projects & infrastructures Pvt Ltd 29, Shastri Nagar Dadabari.** **iii) M/s Shubham Builders Choudhery Hotel opp Morden Petrol Pump Near aerodram circle Kota.**
ii) Individual/Firm/Joint Venture	:	Joint Venture
iii) Area of Proposed Scheme (Minimum area required 5 acres)	:	75878.86 sqm
iv) Location	:	Plot nos 4 & 12, Large Industrial Area, DCM Road Kota
v) Assembly Area	:	Ladpura
vi) Land use as per master plan 2023 (Land use change required/not required)	:	Industrial plot. As per order no. F-(18) UDH/5/2009/part VI dated 04.10.2012, the change in land use is not required in such proposal. (State govt order enclosed at page no. 60)
vii) Details of EOI		
a. EOI	:	EE(H)2013-14/74 dated 07-05-2013 (Enclosed at Page No.93) Published on 08-05-2013 in Rajasthan Patrika (Enclosed at Page No.174)
b. Date of Pre-bid Meeting	:	20-05-2013
c. Corrigendum EOI	:	EE(H)2013-14/139 dated 04-06-2013 (Enclosed at Page No.94)

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

Published on 05-06-2013 in Rajasthan Patrika (Enclosed at Page No.175)

d. Last date of receiving the Proposal : 20-06-2013 up to 6.00 PM

e. Date of processing the proposal : 05-06-2013

viii) Whether EOI was uploaded on State public Procurement portal : Not required

ix) Appointment of committee for Examination of Proposal : Approved at para 34/N & 35/N of note sheet

x) Details of Members of Committee :
1. Mr G. S. Hada, ACE
2. Mr Sandeep Dandwate, DTP
3. Mr Parmanand Goyal, A.O.
4. Mr R.K. Rathore EE(H)

xi) Experience of Developer

i. Minimum 3 years required and Developer should gave a good track record of quality Construction works.

i. Developer M/s Shubham Builders has executed construction of multistoreyed apartments at Mahalaxmi puram situated on Khasra no 57 at Baran Road. As per certificate enclosed the developer has been engaged in construction actituvities since Feb 2009 thus the developer has experience of more than four years (enclosed at Page No. 177-181)

ii. Developer should have executed minimum 2 Acres of residential or other type of development of in a single project during the last 3 years.

ii. As per certificate enclosed, the total area of Maha Laxmipuram is 6.13 Acres. Thus develoloper has desired experience. (Enclosed at Page No. 177-181)

iii. Total required Net worth Rs. 487.70 lacs

(10% of project cost)

Year	**Net worth (in Lacs)**
2009-10	589.16
2010-11	880.23
2011-12	1054.67

Average net worth of last three years (10% of 841.45 Lacs (Enclosed at Page No. 182)

xii) Relaxations sought by developer :

i)As per township policy 2010, the development of residential scheme is allowed on sick industrial unit having plot area of more than 10 hectares but no such provision has been mentioned for plot area of less than 10 hectares. In this case, the plot area of industrial unit is about 7.50 hectare, therefore relaxation from Government is required for development of residential scheme on this land.

ii) Developer has proposed mechanical Parking Up to 64% of total ECU instead 25% of total ECU as per existing norms to achieve FAR. Developer has proposed separate blocks for mechanical parking in layout plan. Earlier there was provision of mechanical parking up to 50% of total ECU in building byelaws. In view of this fact the mechanical parking up to 50% of total ECU was recommended by committee.

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

iii) Developer has also proposed for use of Autoclaved Aerated Concert (AAC) Blocks since these blocks have many advantages. Therefore the use of AAC blocks was recommended.

xiii) Availability of infrastructure facilities nearby Proposed site such as link road, drainage, water Supply and electricity etc. Proposed site such as link road, drainage, water Supply and electricity etc. : Infrastructure facilities like roads, drainage & Electricity are available in the victinity.

xiv) Whether Committee Constituted at point no. 8 & 9 recommended the project : Yes

xv) Reference of letter for forwarded Proposal to State Govt. : Letter No. EE(H)/2013-14/329 dated 09-08-2013 (Enclosed at Page No.120)

xvi) In principle Approval of State Govt. : Accorded by letter no. प.3 (1291)नविवि/3/2013 दिनांक 04 अक्टूबर 2013 (Enclosed at Page No. 121)

xvii) Project cost : 48.77 crores

xviii) Technical parameters as per AHP 2009/building byelaws 2013 (revised).

क्र. सं.	विवरण	AHP 2009/ भवन विनियम 2013(संशोधित) अनुसार मानदण्ड	आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में रखे गये मानदण्ड	अन्य विवरण
1	भू-उपयोग विश्लेषण			
	सड़क	20-25 %	22.36 %	नियमानुसार
	पार्क	10 %	10.12 %	नियमानुसार
	Amenities	10-15 %	10.05 %	नियमानुसार
	कामर्शियल	10 % (अधिकतम)	8.39 %	नियमानुसार
	EWS/LIG हेतु प्रस्तावित भू-भाग	40 %	40 %	नियमानुसार
	MIG-A	20 % of remaining 60%	9442 Sqmt, (20.08 %)	नियमानुसार 20 प्रतिशत प्रावधान रखा गया है, किन्तु विकासकर्ता न्यास के माध्यम से निर्धारित दर रू. 1000 प्रति वर्गफीट के अनुसार आवंटन करने पर असहमत है।
2	एफ०ए०आर०	3.6	2.01	पूर्व में विकासकर्ता द्वारा कम एफ०ए०आर० प्रस्तावित किया गया था। न्यास द्वारा एफ०ए०आर० बढ़ाने के निर्देश के उपरांत विकासकर्ता ने 2.01 एफ०ए०आर० का प्रस्ताव दिया है। बेसमेन्ट पार्किंग प्रस्तावित नहीं होने एवं ओपन पार्किंग ब्लॉक्स का प्रावधान होने के कारण 2.01 से अधिक एफ०ए०आर० प्राप्त नहीं हो पा रहा है।
3	सेटबैक			
	EWS/LIG	3 मीटर (न्यूनतम)	7.4 m.	नियमानुसार
	LIG/MIG/ HIG	15, 9, 9, 9 (न्यूनतम)	18, 12, 12, 12	नियमानुसार
4	आच्छादित क्षेत्र			
	EWS/LIG	50 % (अधिकतम)	28.95 %	नियमानुसार .
	MIG/HIG	35 % (अधिकतम)	24.44 %	नियमानुसार
5	इकाईयों की संख्या			
	EWS/LIG	यथासम्भव 1125	EWS - 640 LIG - 272 कुल- 912	पूर्व में विकासकर्ता द्वारा 656 फ्लेट प्रस्तावित किये गए थे। न्यास द्वारा फ्लेटों की संख्या बढ़ाने के निर्देश उपरांत विकासकर्ता द्वारा 912 फ्लेटों के निर्माण का प्रस्ताव दिया था। पॉलिसी के प्रावधानों के अनुसार 10 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र, 10 प्रतिशत पार्क एवं उचित नियोजन एवं परिसंचरण के दृष्टिगत न्यूनतम 6.0 मी. चौड़ी सड़कों का प्रावधान एवं अधिकतम (G + 3)

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

				की बाध्यता के कारण आवासों की संख्या में अधिक वृद्धि करना सम्भव नहीं हो पा रहा है।
	MIG-A	-	Block-I - 392 Block-II -112 कुल- 504	नियमानुसार
	HIG-I		288	-
	HIG-II		192	-
	HIG-III		96	-
6	EWS/ LIG इकाई का सुपर B.U.A.			
	EWS	325 वर्गफीट (न्यूनतम)	346.63 वर्गफीट	नियमानुसार
	LIG	500 वर्गफीट (न्यूनतम)	548.38 वर्गफीट	नियमानुसार
7	पार्किंग			
	EWS/LIG	One Scooter/ Unit=912	912+228=1140	नियमानुसार
	MIG-A	Two Scooter/ Unit=1008	1240	नियमानुसार
	HIG	As per Byelaws =1508 ECU	1575 ECU	नियमानुसार
8	ऊंचाई			
	EWS/LIG	G+3	13.56 मीटर	नियमानुसार
	MIG-A, B/HIG	87 मीटर	46 मीटर	नियमानुसार

9. प्रस्तुत मानचित्र का अन्य तकनीकी विवरण :-

क्र. सं.	विवरण	विनियम/अनुमोदित साईट प्लान के अनुसार निर्धारित मानदण्ड	आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में रखे गये मानदण्ड	विशेष विवरण
1	प्लिन्थ की ऊंचाई	न्यूनतम - 0.50 मीटर अधिकतम - 1.20 मीटर	0.50 मीटर	नियमानुसार
2	बेसमेन्ट संख्या एवं ऊंचाई	-	प्रस्तावित नहीं।	-
3	स्टिल्ट फ्लोर की ऊंचाई	कुर्सी तल से बीम तल की अधिकतम ऊंचाई 2.8मी0 (स्टिल्ट - 2.75 मी0 न्यूनतम)	2.75 मी.	नियमानुसार
4	कमरे, रसोई, टॉयलेट, कोरीडोर इत्यादि के साईज निर्धारित मापदण्डो के अनुरूप है या नही	-	नॉर्म्स के अनुसार	नियमानुसार
5	वैकल्पिक सीढी का प्रावधान	वांछित है	दर्शित है	नियमानुसार
6	बेसमेंट में जाने हेतु मुख्य/वैकल्पिक सीढी से भिन्न व्यवस्था	वांछित है	बेसमेंट नहीं है।	-
7	अग्निशमन की अनापत्ति	वांछित है	वांछित है	प्राप्त किया जाना है।
8	फायर रूम व फायर वाटर टेंक का प्रावधान	वांछित है	दर्शित है	नियमानुसार
9	अग्निशमन इत्यादी की धरोहर राशि रू0 20 लाख की बैंक गारण्टी/सावधी जमा ।	वांछित है	वांछित है	प्राप्त किया जाना है।
10	सौर ऊर्जा प्रावधान	वांछित है	दर्शित है	नियमानुसार
11	रेनवॉटर हारवेस्टिंग प्रावधान एवं धरोहर राशि रू0 5.0 लाख	वांछित है	दर्शित नहीं है धरोहर राशि वांछित है	विकासकर्ता द्वारा सहमति प्रदान कर दी गयी है।
12	इनफोरमल कॉमर्शियल प्रावधान	प्लिंथ एरिया का 1.5/2%	दर्शित है।	नियमानुसार
13	वृक्षारोपण प्रावधान	एक वृक्ष प्रति 100 वर्ग मी0 भूखण्ड क्षेत्रफल	दर्शित है।	नियमानुसार
14	एनवायरमेंट क्लियरेंस	20000 वर्ग मी0 से अधिक निर्माण पर आवश्यक	20000 व.मी. से अधिक निर्माण से पूर्व वांछित है	-
15	गार्ड रूम, जनरेटर रूम, ट्रांसफार्मर, स्वीमिंग पूल, गैस बैंक, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट ईत्यादि	नॉर्म्स के अनुसार	नॉर्म्स के अनुसार	नियमानुसार

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

	(एफ.ए.आर. का अधिकतम 7 %)			
16	कचरा शूट्स का प्रावधान	वांछित है।	दर्शित है।	नियमानुसार
17	पार्किंग एवं सुविधा क्षेत्र के उपयोग एंव रख-रखाव के सम्बन्ध मे शपथ-पत्र	वांछित है।	वांछित है।	नियमानुसार
18	पुलिस अधीक्षक कोटा का अनापत्ति-पत्र	वांछित है।	वांछित है।	प्राप्त किया जाना है।
19	भवन की संरचना डिजाइन एवं भूकम्प रोधी होने के सम्बन्ध में वास्तुकार व स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण-पत्र।	वांछित है।	वांछित है।	प्राप्त किया जाना है।
20	अपशिष्ट, जल शुद्धिकरण एवं सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट की व्यवस्था की जानी होगी अथवा 10/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष शास्ती देय होगी।	1- अपशिष्ट जल रिसाइक्लिंग प्लांट 2- सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट	वांछित है।	विकासकर्ता द्वारा सहमति प्रदान कर दी गयी है।
21	एनर्जी कन्जर्वेशन प्रावधान के तहत शपथ-पत्र	500 KVA से अधिक लोड पर वांछित	वांछित है।	प्राप्त किया जाना है।
22	सब-स्टेशन/ट्रान्सफार्मर के लिये स्थल	50 KVA से अधिक लोड पर वांछित।	दर्शित है।	नियमानुसार
23	हवाई अड्डा की अनापत्ति	2.0 कि.मी. की दूरी में स्थिति	2.0 कि.मी. से अधिक दूरी पर स्थित है।	वांछित।

xix)Other points :

i. Presently, the approved construction rate is Rs. 850/- sqft but developer has submitted the proposal with construction rate of Rs. 1078/-sqft. Since there is provision in the policy that in case of unprecedented increase of cost of building material in future, the construction rate may be revised with approval of Hon'ble minister UDH & LSG. Therefore developer has requested for revision in construction rate. However the developer is ready to execute the work on the rate revised/approved by state govt.

ii. Provision of Rain water harvesting, plantation work have been taken.

iii. As per policy external development works are to be executed by UIT Kota. The detail of expected expenditure is as follows.

Sr. No	Works	Approx cost (in lacs)
1	Electrification work (GSS etc)	310.00
2	Water supply works	28.98
	Total	**338.98**

xx) Nodal Agency : UIT, Kota has been appointed as nodal agency for affordable housing projects instead of RAVIL vide letter no. एफ.2(18)नविवि/3/2008 पार्ट दिनांक 26.06.2010.

xxi) Project approval : To be approved by project approval committee as per clause 4.04 of AHP 2009.

निर्णय :-

समिति द्वारा उपरोक्तानुसार पालना रिपोर्ट एवं चैक लिस्ट में अंकित विवरण पर विचार-विमर्श कर निर्णय लिया गया कि राज्य सरकार से संशोधित निर्माण दर तथा MIG-A फ्लेटों के सम्बन्ध में स्वीकृति/दिशा-निर्देश प्राप्त होने के पश्चात् तदनुसार प्रोजेक्ट स्वीकृति हेतु समिति के समक्ष रखा जावे।

अन्त में बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

उक्त कार्यवाही विवरण अध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 15.01.2015 को अनुमोदित है।

(वी0के0दलेला)
वरिष्ठ नगर नियोजक
नगर विकास न्यास, कोटा
सदस्य-सचिव

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

क्रमांक : अ0अ0(आवास)/2015/ दिनांक : –01–2015

प्रतिलिपि सूचनार्थ :–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष महोदय, नगर विकास न्यास, कोटा
2. संयुक्त शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर
3. प्रबन्ध निदेशक, RAVIL जयपुर।
4. सचिव महोदय, नगर विकास न्यास, कोटा
5. अधीक्षण अभियंता, नगर विकास न्यास, कोटा
6. अधिशाषी अभियंता–आवास/जलखण्ड प्रथम/द्वितीय/विद्युत, नगर विकास न्यास, कोटा
7. उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, कोटा
8. श्री अजय बाकलीवाल,निदेशक, मैसर्स नवभारत निर्माण कम्पनी, कोटा।
9. श्री आलोक पाराशर, मैसर्स राजस्थान केबल इण्डस्ट्रिज, कोटा।

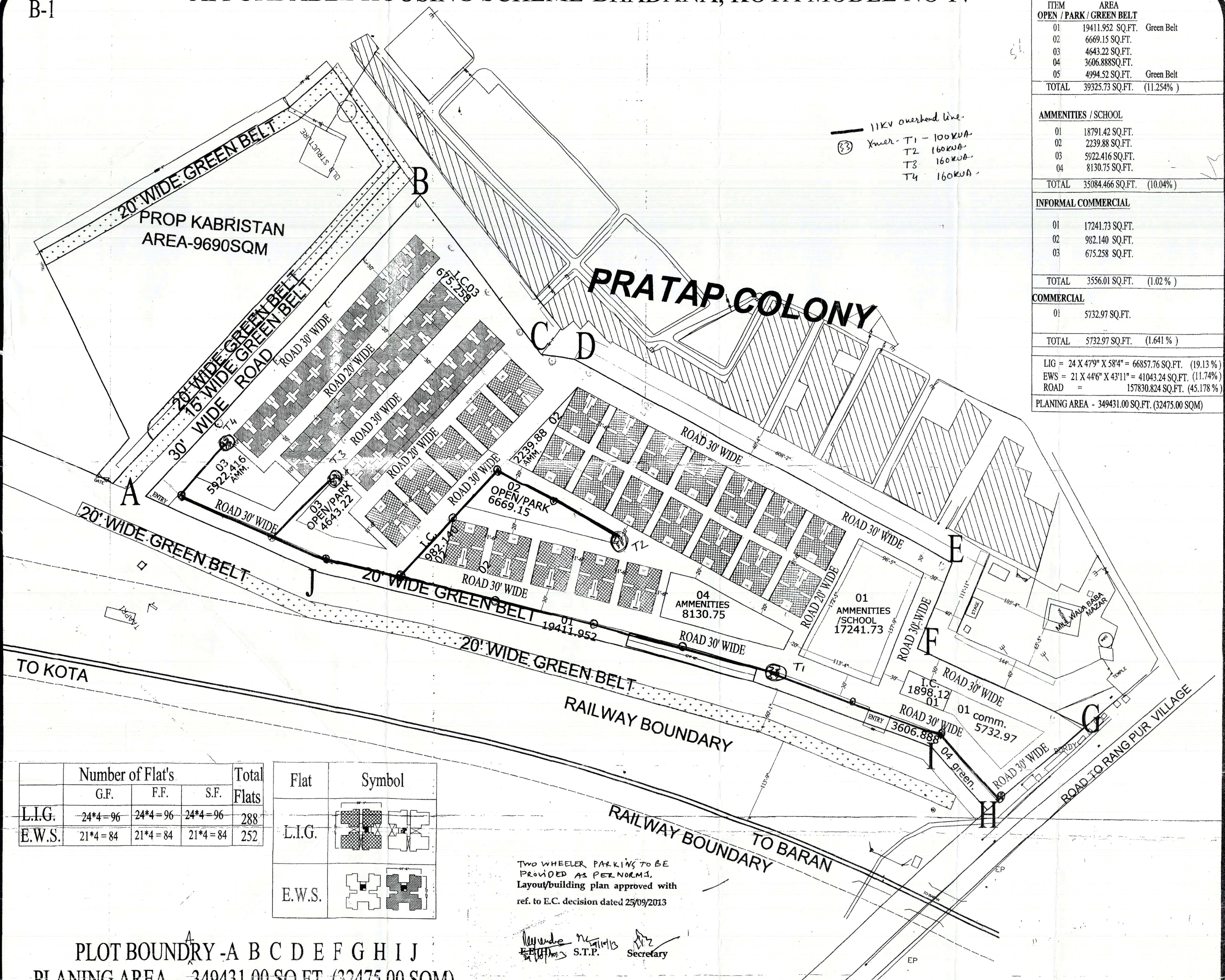
वरिष्ठ नगर नियोजक
नगर विकास न्यास, कोटा

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

B-1

AFFORDABLE HOUSING SCHEME-BHADANA, KOTA MODEL NO-IV

ITEM	AREA	
OPEN / PARK / GREEN BELT		
01	19411.952 SQ.FT.	Green Belt
02	6669.15 SQ.FT.	
03	4643.22 SQ.FT.	
04	3606.888SQ.FT.	
05	4994.52 SQ.FT.	Green Belt
TOTAL	39325.73 SQ.FT.	(11.254%)
AMMENITIES / SCHOOL		
01	18791.42 SQ.FT.	
02	2239.88 SQ.FT.	
03	5922.416 SQ.FT.	
04	8130.75 SQ.FT.	
TOTAL	35084.466 SQ.FT.	(10.04%)
INFORMAL COMMERCIAL		
01	17241.73 SQ.FT.	
02	982.140 SQ.FT.	
03	675.258 SQ.FT.	
TOTAL	3556.01 SQ.FT.	(1.02 %)
COMMERCIAL		
01	5732.97 SQ.FT.	
TOTAL	5732.97 SQ.FT.	(1.641 %)
LIG = 24 X 47'9" X 58'4" =	66857.76 SQ.FT.	(19.13 %)
EWS = 21 X 44'6" X 43'11" =	41043.24 SQ.FT.	(11.74%)
ROAD =	157830.824 SQ.FT.	(45.178 %)
PLANING AREA - 349431.00 SQ.FT. (32475.00 SQM)		



	Number of Flat's			Total Flats
	G.F.	F.F.	S.F.	
L.I.G.	24*4 = 96	24*4 = 96	24*4 = 96	288
E.W.S.	21*4 = 84	21*4 = 84	21*4 = 84	252

Flat	Symbol
L.I.G.	
E.W.S.	

TWO WHEELER PARKING TO BE PROVIDED AS PER NORMS.

Layout/building plan approved with ref. to E.C. decision dated 25/09/2013

S.T.P. Secretary

PLOT BOUNDARY -A B C D E F G H I J

PLANING AREA - 349431.00 SQ.FT. (32475.00 SQM)

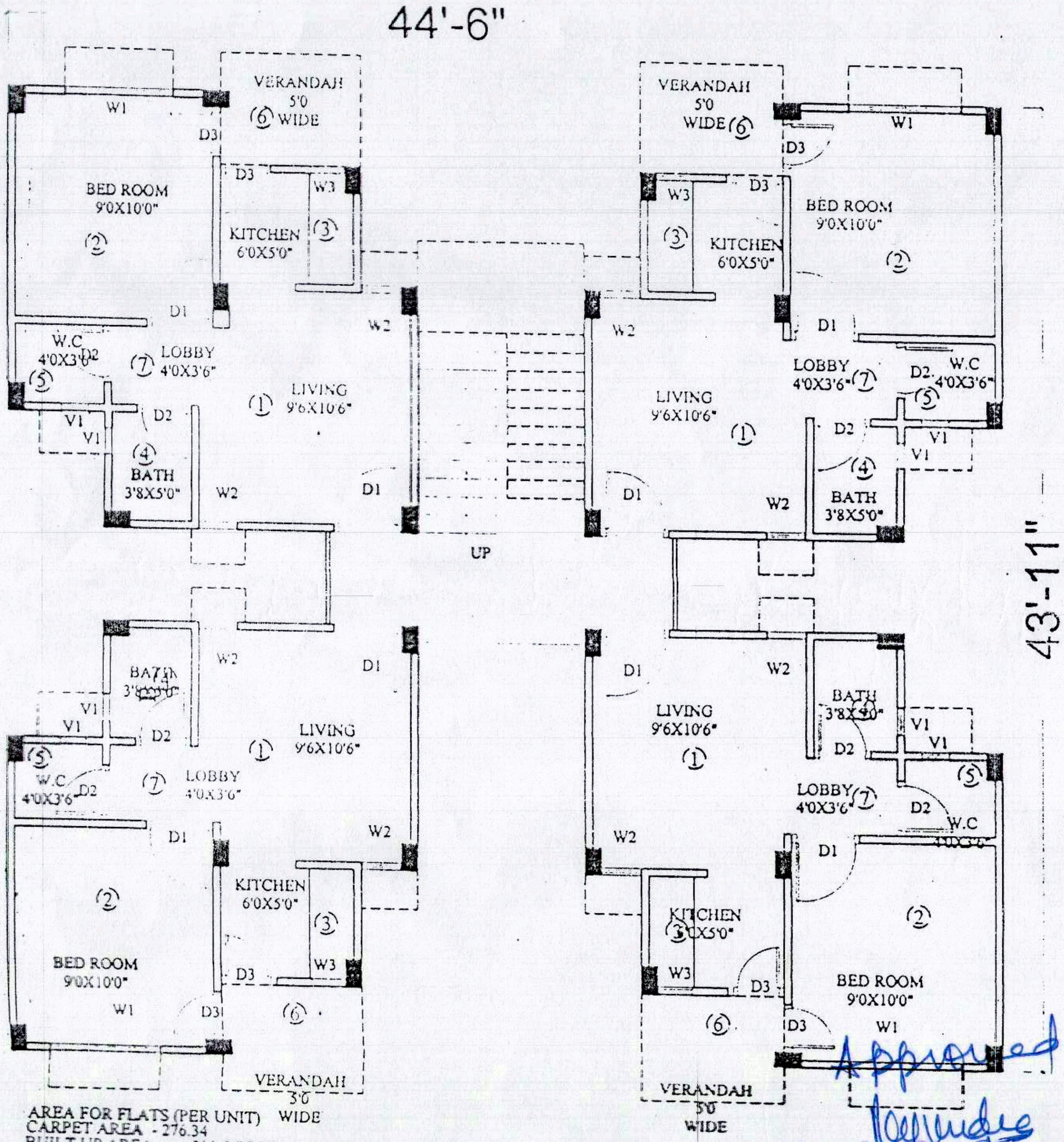
Affordable Housing Scheme Model No.4
Promoted by U.I.T. , Kota
Developer - Navbharat Nirman Company (JV) Kota

SCALE - 1" - 64'

(1)

AFFORDABLE HOUSING SCHEME AT BHADANA , KOTA (RAJ.)

TYPICAL FLOOR PLAN



AREA FOR FLATS (PER UNIT)
CARPET AREA - 276.34
BUILT UP AREA = 301.5 SQFT
BALCONY AREA(50%) = 15.91 SQFT
CORRIDOR AREA-171.24/4 = 42.81 SQFT
TOTAL SUPER BUILT UP AREA = 360.22 SQFT

PROPOSED EWS RESIDENTIAL SCHEME

E.W.S. HOUSE (G+2)

TYPICAL FLOOR PLAN

SYMBOL	PARTICULARS	SIZE
1	LIVING	9'6X10'6"
2	BED 1	9'0X10'0"
3	KITCHEN	6'0X5'0"
4	BATH	3'8X5'0"
5	W.C	4'0X3'6"
(6)	BALCONY	6'4X5'0"
(7)	LOBBY	4'0X3'6

DETAILS OF DOOR FRAMES

SYMBOL	SIZE		NOS	SHAPS
D1	3'0"	7'0"	2	
D2	2'6"	7'0"	2	
D3	2'3"	7'0"	2	

DETAILS OF WINDOW FRAMES

SYMBOL	SIZE		NOS	SHAPS
W1	5'0"	4'0"	1	
W2	1'8"	4'0"	2	
W3	1'6"	4'0"	1	
V1	1'3"	2'0"	2	

Project : -
Affordable Housing Scheme Model No.-4 Rangpur Road ,Bhadana Kota (Raj.)

Title : TYPICAL FLOOR PLAN (E.W.S.)

Drg. No: 00/0000-00/00-EWS 01A		
Scale : N T S	Date :-	
Drg. prints :	Issued :-	Rev:

DEVELOPER:-
NAV BHARAT NIRMAN COMPANY (JV) KOTA.

Approved
Prof. R. C. Mishra

Approved
22/05/2019

अधिशाषी अभियन्ता
नगर विकास न्यास, कोटा

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

AFFORDABLE HOUSING SCHEME AT BHADANA , KOTA (RAJ.)

(E.W.S) FRONT ELEVATION
AFFORDABLE HOUSING SCHEME
KOTA (RAJ.)

(E.W.S) FRONT ELEVATION
AFFORDABLE HOUSING SCHEME
KOTA (RAJ.)

Approved
22/05/2019
नगर विकास न्यास, कोटा

E.W.S. HOUSE (G+2)

FRONT ELEVATION (E.W.S)

General notes :-

- G 1 workman & material Shall be in accordance with latest I.s. specifications.
- G 2 All dimensions are in m.m. unless otherwise started.
- G 3 Drawing to be read, not measured.
- G 4 During the construction the structure shall be maintained in a stable condition and no part shall be over stressed.
- G 5 All discripancies shall be reffered to the structural consultant for decision before proceeding with the work on site.
- G 6 Contractor to check & varify all dimensions before execution of work.
- G 7 These drawings shall be read in conjuction with all Architectural & other consultant's drgs. & specifications.

Project : -
Affordable Housing Scheme Model No.-4 Rangpur Road ,Bhadana Kota (Raj.)

Title :FRONT ELEVATION (E.W.S.)

Drg. No: 00/0000-00/00-EWS 04		
Scale : N T S	Date :-	
Drg. prints :	Issued :-	Rev:

DEVELOPER:-

NAV BHARAT NIRMAN COMPANY (JV) KOTA.

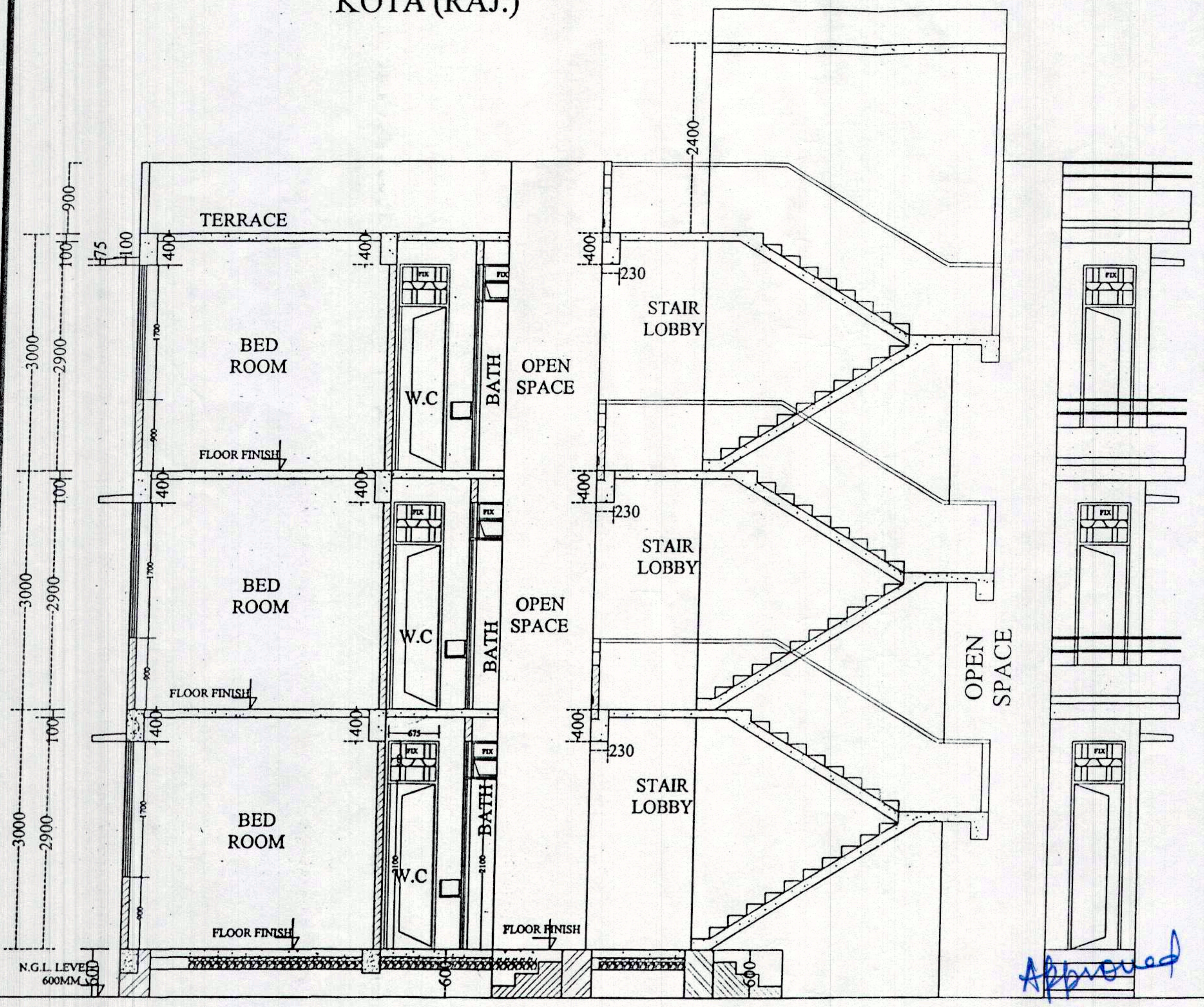
Approved

Prof. R. C. Mishra
Principal
Gurukul Instt. of Engg. & Tech.
Rangpur, KOTA

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

AFFORDABLE HOUSING SCHEME AT BHADANA , KOTA (RAJ.)

(E.W.S) SECTIONAL VIEW AT (X-X')
AFFORDABLE HOUSING SCHEME
KOTA (RAJ.)



(E.W.S) SECTIONAL VIEW AT (X-X')
AFFORDABLE HOUSING SCHEME
KOTA (RAJ.)

E.W.S. HOUSE (G+2)

SECTIONAL VIEW AT (X-X')
(E.W.S)

General notes :-
- G 1 worksman & material Shall be in accordance with latest I.s. specifications.
- G 2 All dimensions are in m.m. unless otherwise started.
- G 3 Drawing to be read,not measured.
- G 4 During the construction the structure shall be maintained in a stable condition and no part shall be over stressed.
- G 5 All discripancies shall be reffered to the structural consultant for decision before proceeding with the work on site.
- G 6 Contractor to check & varify all dimensions before execution of work.
- G 7 These drawings shall be read in conjuction with all Architectural & other consultant's drgs. & specifications.

Project : -
Affordable Housing Scheme Model No.-4 Rangpur Road ,Bhadana Kota (Raj.)

Title :SECTIONAL VIEW AT (X-X')

Drg. No: 00/0000-00/00-EWS 03		
Scale : N T S	Date :-	
Drg. prints :	Issued :-	Rev:

DEVELOPER:-
NAV BHARAT NIRMAN COMPANY (JV) KOTA.

Approved

Prof. R. C. Mishra
Principal
Gurukul Insti. of Engg. & Tech.
Ranpur, KOTA

Approved

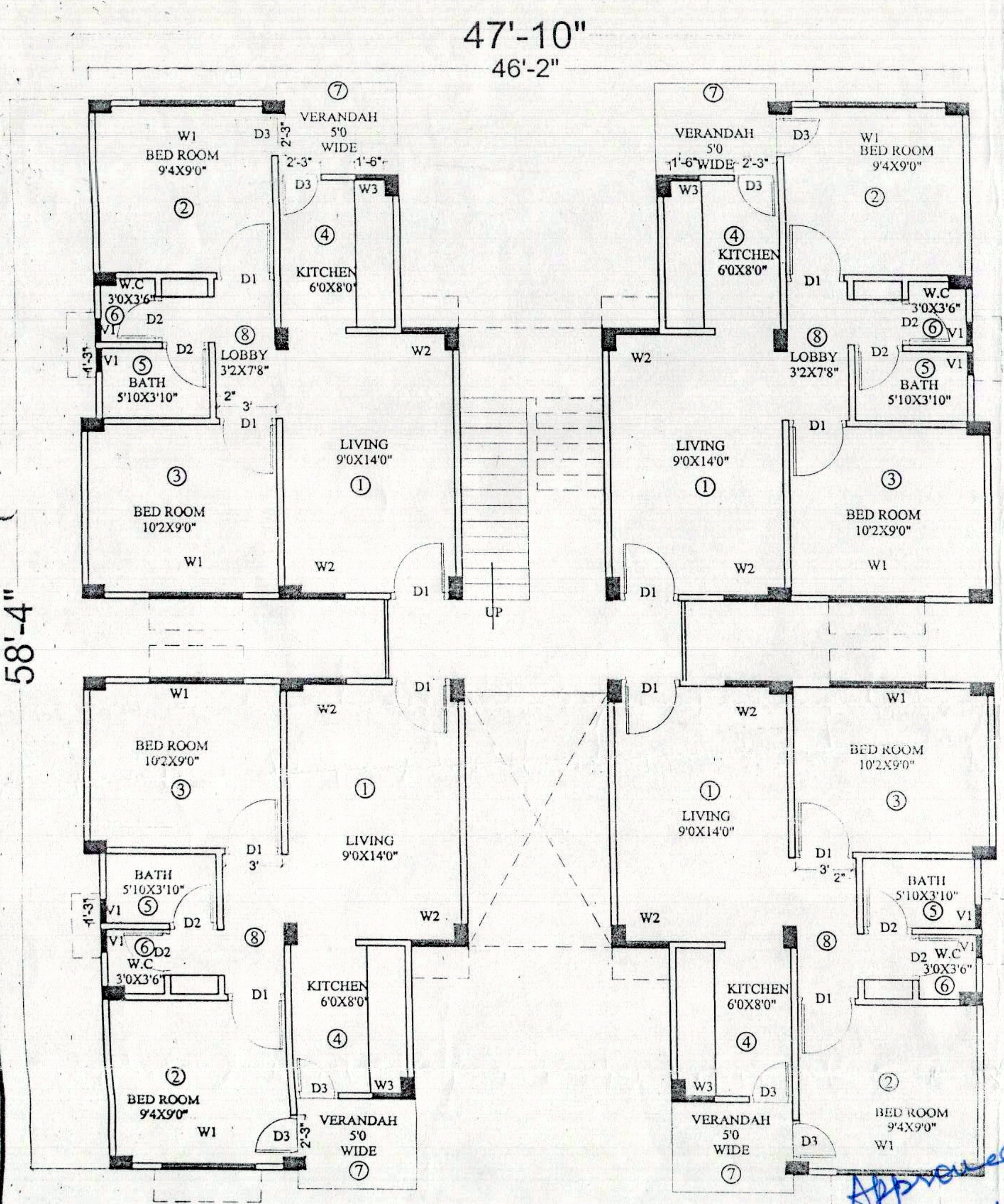
22/05/2019

अधिशासी अभियन्ता
नगर विकास न्यास, कोटा

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

AFFORDABLE HOUSING SCHEME AT BHADANA , KOTA (RAJ.)

TYPICAL FLOOR PLAN



AREA FOR FLATS (PER UNIT)
CARPET AREA - 417.05
BUILT UP AREA - 467.50 SQFT
BALCONY AREA(50%) - 15.83 SQFT
CORRIDOR AREA-183.47/4 = 45.79 SQFT
TOTAL SUPER BUILT UP AREA - 529.12 SQFT

PROPOSED LIG RESIDENTIAL SCHEME

L.I.G. HOUSE (G+2)

TYPICAL FLOOR PLAN

L.I.G

SYMBOL	PARTICULARS	SIZE
(1)	LIVING	9'0X14'0"
(2)	BED 1	9'4X9'0"
(3)	BED 2	10'2X9'0"
(4)	KITCHEN	6'0X8'0"
(5)	BATH	5'10X3'10"
(6)	W.C	3'0X3'6"
(7)	BALCONY	6'4X5'0"
(8)	LOBBY	3'2X7'8"

DETAILS OF DOOR FRAMES

SYMBOL	SIZE		NOS	SHAPS
D1	3'0"	7'0"	3	
D2	2'6"	7'0"	2	
D3	2'3"	7'0"	2	

DETAILS OF WINDOW FRAMES

SYMBOL	SIZE		NOS	SHAPS
W1	5'0"	4'0"	2	
W2	2'2"	4'0"	2	
W3	1'6"	4'0"	1	
V1	1'3"	2'0"	2	

Project : -
Affordable Housing
Scheme Model No.-4
Rangpur Road ,Bhadana
Kota (Raj.)

Title : TYPICAL FLOOR PLAN (L.I.G.)

Drg. No: 00/0000-00/00-LIG 01A

Scale : N T S | Date :-

Drg. prints : | Issued :- | Rev:

DEVELOPER:-
NAV BHARAT NIRMAN
COMPANY (JV) KOTA.

Approved
Prof. R. C. Mis

Approved
22/05/2019

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

AFFORDABLE HOUSING SCHEME AT BHADANA , KOTA (RAJ.)

(E.W.S) FRONT ELEVATION
AFFORDABLE HOUSING SCHEME
KOTA (RAJ.)

(E.W.S) FRONT ELEVATION
AFFORDABLE HOUSING SCHEME
KOTA (RAJ.)

L.I.G. HOUSE (G+2)

FRONT ELEVATION
(E.W.S)

General notes :-

G 1 worksman & material Shall be in accordance with latest I.s. specifications.
G 2 All dimensions are in m.m. unless otherwise started.
G 3 Drawing to be read,not measured.
G 4 During the construction the structure shall be maintained in a stable condition and no part shall be over stressed.
G 5 All discripancies shall be reffered to the structural consultant for decision before proceeding with the work on site.
G 6 Contractor to check & varify all dimensions before execution of work.
G 7 These drawings shall be read in conjuction with all Architectural & other consultant's drgs. & specifications.

Project : -
Affordable Housing
Scheme Model No.-4
Rangpur Road ,Bhadana
Kota (Raj.)

Title :FRONT ELEVATION (E.W.S.)

Drg. No: 00/0000-00/00-EWS 04		
Scale : N T S	Date :-	
Drg. prints :	Issued :-	Rev:

DEVELOPER:-

NAV BHARAT NIRMAN
COMPANY (JV) KOTA.

Approved

Prof. R. C. Mishra
Principal
Gurukul Instt. of Engg. & Tech.
Ranpur, KOTA.

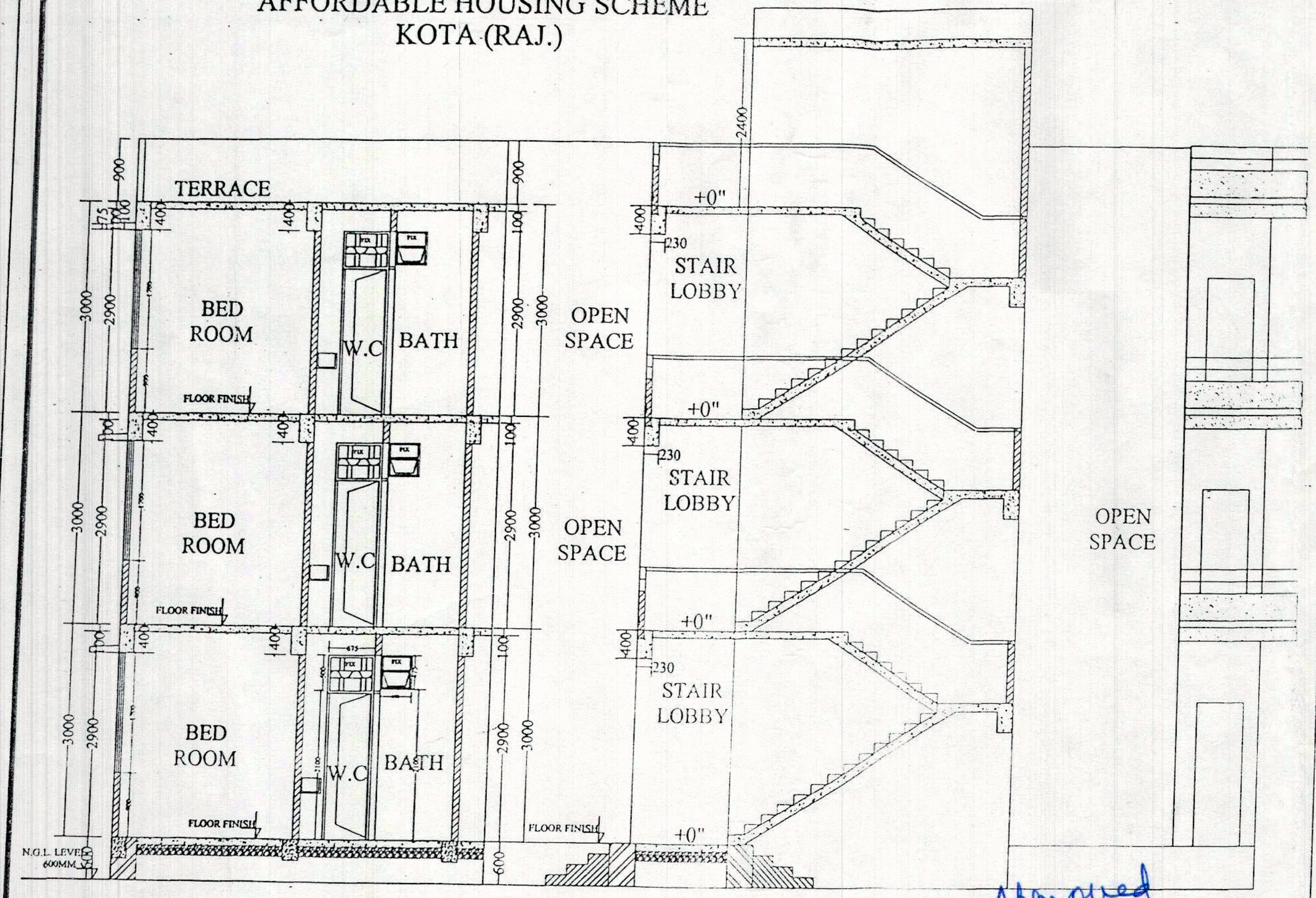
Approved
22/05/2019

नगर विकास न्यास, कोटा

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा

AFFORDABLE HOUSING SCHEME AT BHADANA , KOTA (RAJ.)

(L.I.G) SECTIONAL VIEW AT (X-X')
AFFORDABLE HOUSING SCHEME
KOTA (RAJ.)



(L.I.G) SECTIONAL VIEW AT (X-X')
AFFORDABLE HOUSING SCHEME
KOTA (RAJ.)

L.I.G. HOUSE (G+2)

SECTIONAL VIEW AT (X-X')
(L.I.G)

Project : -
Affordable Housing
Scheme Model No.-4
Rangpur Road ,Bhadana
Kota (Raj.)

Title :SECTIONAL VIEW AT (X-X')

Drg. No: 00/0000-00/00-LIG 04		
Scale : N T S	Date :-	
Drg. prints :	Issued :-	Rev:

DEVELOPER:-
NAV BHARAT NIRMAN
COMPANY (JV) KOTA.

Approved

Approved
22/05/2015
अधिशाषी अभियन्ता
नगर विकास न्यास, कोटा

सचिव
नगर विकास न्यास, कोटा