



कार्यालय नगर विकास न्यास, कोटा

क्रमांक :- एफ 7/डी0टी0पी0/2017/467-81

दिनांक :- 23/10/2017

निमित्त :-

श्री राजकुमार अग्रवाल
298, हथरोई स्कूल के सामने,
होटल आशीष, अजमेर रोड, जयपुर।

विषय :- भूखण्ड सं0 1 खसरा नं0 95 ग्रुप हाउसिंग ग्राम रामचन्द्रपुरा, कोटा के मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आपके द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्रों के परीक्षण उपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव पर भवन निर्माण समिति की बैठक दिनांक 8-9-17 व 5-10-17 में लिये गए निर्णय के क्रम में निम्न शर्तों के साथ भवन मानचित्र स्वीकृत किये जाते हैं :-

1. यह स्वीकृति राजस्थान भवन विनियम 2013(संशोधित) तथा अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों के अध्याधीन रहेगी तथा इसके प्रावधानों से सुसंगत होने की सीमा तक ही मान्य रहेगी।
2. राजस्थान भवन विनियम 2013(संशोधित) तथा अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों की अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की रहेगी। स्वीकृति में किसी भी प्रकार की त्रुटि, भूल एवं लोप को विनियम के प्रावधानों में छूट के रूप में नहीं लिया जा सकेगा। विनियम एवं अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों के अनुसार निर्माण कराने का दायित्व अनुज्ञाधारी का रहेगा। भवन निर्माण स्वीकृति नगर नियोजन शाखा द्वारा प्रकरण का परीक्षण करने पर प्रस्तावानुसार हुई है तथापि यदि स्वीकृति में विनियम एवम् अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों के अनुसार कोई त्रुटि, भूल एवं लोप है, तो भवन निर्माण अनुज्ञाधारी का दायित्व रहेगा कि उस बारे में न्यास कार्यालय का ध्यान आकर्षित करे। त्रुटि, भूल एवं लोप के आधार पर निर्माण मान्य नहीं होगा।
3. प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार B + S + 12 मंजिल की स्वीकृति चाही गई है। न्यास की नगर नियोजन शाखा द्वारा आपके प्रस्ताव के परीक्षण उपरान्त प्रस्तुत प्रस्तावानुसार कार्यालय आदेश क्रमांक 59 दिनांक 3/10/17 के अनुसार इस समय B + S + 8 (अधिकतम 30 मी. के भीतर 28.15 मी. तक) व 1.848 एफ.ए.आर. की स्वीकृति भवन विनियम 2013(संशोधित) एवं अन्य सुसंगत प्रावधानों से सुसंगत होने की सीमा तक ही जारी की जा रही है। यह स्वीकृति भवन विनियम 2013(संशोधित) एवं अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों से सुसंगत होने की सीमा तक ही मान्य रहेगी।
4. राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 29/6/17 के बिन्दु सं0 6 के कक्ष में आप द्वारा बेटरमेन्ट लेवी की राशि की 4, छमाही किस्तों में से प्रथम किश्त की राशि दिनांक 17/10/17 को जमा करवा दी गयी है। व शेष 3 किस्तों के अग्रिम चैक क्रमशः क्रमांक 849083 दिनांक 17/4/18, 849085 दिनांक 17/10/2018 व 849086 दिनांक 17/4/2019 प्रस्तुत किये गये हैं। जिनका भुगतान किसी भी कारणवश समय पर न होने की दशा में स्वीकृति निरस्त योग्य होगी।
5. 2.25 से अधिक एफ0ए0आर0 एवं 30 मीटर से अधिक ऊंचाई राज्य सरकार से स्वीकृति पश्चात् जारी की जावेगी।
6. भवन विनियम 2013 एवं अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों के विरुद्ध निर्माण किये जाने पर "राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 91 के अन्तर्गत अवैध निर्माण को न्यास द्वारा ध्वस्त किया जा सकेगा, जिसकी समस्त जिम्मेदारी आपकी स्वयं की होगी तथा उक्त कार्यवाही पर किया गया समस्त व्यय आपको ही वहन करना होगा।
7. पार्किंग सम्बन्धी पर्याप्त व्यवस्था मानचित्र में बेसमेन्ट + स्टिल्ट पर दर्शाये अनुसार की जानी होगी तथा आप द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र अनुसार पार्किंग क्षेत्र को अन्य उपयोग में नहीं लिया जावेगा।
8. पार्किंग, लिफ्ट इत्यादी सुविधा क्षेत्र के रख-रखाव की व्यवस्था आपको सुनिश्चित करनी होगी।
9. पार्किंग क्षेत्र में कोई निर्माण कार्य नहीं किया जावेगा, न ही इसका बेचान किया जावेगा। इसे पार्किंग हेतु खुला रखा जावेगा। अन्यथा न्यास आपके खर्चे पर बिना पूर्व सूचना पार्किंग क्षेत्र में किये गए निर्माण को ध्वस्त करने के लिये स्वतंत्र होगा।
10. भवन निर्माण के स्ट्रक्चरल डिजाईन की जिम्मेदारी आपके द्वारा नियुक्त वास्तुविद् की होगी। निम्न हस्ताक्षरकर्ता/न्यास किसी भी स्थिति में इसके लिये उत्तरदायी नहीं होगा। निर्माण कार्य अधिकृत वास्तुविद्/अभियन्ता की देख-रेख में करवाया जाना होगा। निर्माण कार्य पूर्ण होने पर सम्बन्धित वास्तुविद् द्वारा प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा एवं दिये गए अण्डरटेकिंग के अनुसार भूकम्प से सुरक्षा हेतु आवश्यक व्यवस्था की जानी होगी।
11. बेसमेन्ट हेतु खुदाई सुरक्षित रूप से की जावेगी, जिससे की आस-पास के भवनों को क्षति होने की आशंका नहीं रहे, तथा आस-पास के लोगों को कोई व्यवधान नहीं हो।
12. यह स्वीकृति भवन निर्माण के लिये दी जा रही है। किसी भी न्यायालय अथवा वाद में इसे भूखण्ड स्वामित्व साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत नहीं किया जा सकेगा।
13. निर्माण पश्चात् भवन को उपयोग में लेने से पूर्व नगर निगम से रथाई अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर न्यास से अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा।
14. मानचित्र में दर्शाये अनुसार भूमिगत जलस्तर बढ़ाने हेतु रेनवाटर हारवेस्टिंग व्यवस्था का निर्माण आवश्यक रूप से किया जाना होगा।
15. मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रावधान 1-ए के तहत आवासीय FAR के 7.5 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर EWS/LIG आवास उपलब्ध करवाने होंगे। जिनके आवंटन की कार्यवाही मुख्यमंत्री जन आवास योजना के Provision-1A के अनुसार निर्धारित प्रक्रिया एवं निर्धारित दर अनुसार सम्पादित की जानी होगी।
16. अनुज्ञा प्राप्ति के दो वर्ष के भीतर अथवा कार्य प्रारंभ करने के छः माह के अन्दर जो भी कम हो, अनुज्ञाधारी को भवन निर्माण कार्य प्रारंभ करने के आशय की सूचना न्यास को देनी होगी।

17. प्लिनथ लेवल पर निर्माण के पश्चात् न्यास को सूचित करना होगा। न्यास के वरिष्ठ नगर नियोजक द्वारा नियुक्त उप/सहायक नगर नियोजक द्वारा मौके पर निर्माण की जांच उपरान्त प्लिनथ का निर्माण स्वीकृत मानचित्र एवं भवन विनियम 2013(संशोधित) एवं विधिक अन्य सुसंगत प्रावधानों के अनुसार पाये जाने पर पत्र जारी करने के उपरान्त आगामी निर्माण भवन विनियम 2013 एवं अन्य सुसंगत विधिक प्रावधानों अनुसार किया जा सकेगा।
18. स्वीकृत मानचित्र में दर्शाये अनुसार इन्फोरमल कॉमर्शियल का प्रावधान रखना होगा।
19. पर्यावरण की दृष्टि से मानचित्र में दर्शाये अनुसार पेड़ लगाने होंगे। भूखण्ड पर प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षेत्र के लिये कम से कम एक वृक्ष के अनुपात में 6 मीटर से अधिक उंचाई ग्रहण करने वाले वृक्ष लगाने होंगे एवं मानचित्र में दर्शाये अनुसार हरियाली क्षेत्र का आवश्यक रूप से विकास किया जाना होगा।
20. भवन की संरचना, डिजाईन नियमानुसार/विहित अनुसार भूकम्परोधी होना आवश्यक है। इस सम्बन्ध में स्ट्रक्चरल इन्जिनियर से प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा। स्ट्रक्चरल इन्जिनियर जिसके भूकम्परोधी प्रावधान हेतु घोषणा पत्र एवं रचनात्मक सुरक्षा हेतु घोषणा की गयी है, उसी इन्जिनियर से भवन निर्माण पूर्ण होने के पश्चात् यह शपथ पत्र लेकर प्रस्तुत करना होगा कि भवन का निर्माण भूकम्परोधी प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के पार्ट VI के प्रावधानों के अनुरूप किया गया है। उसके पश्चात् ही अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।
21. समय-समय पर राज्य सरकार/न्यास द्वारा जारी नियमों/आदेशों की पालना करनी होगी।
22. राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.10(154)न.वि.वि./3/80 दिनांक 04-11-2008 की पालना की जानी होगी।
23. मानचित्र में दर्शाये गए अनुसार सौर ऊर्जा का प्रावधान किया जाना होगा।
24. आवेदक मोके पर विहित अनुसार सूचना प्रदर्शित करेगा एवं अभिलेख रखेगा तथा इस स्वीकृति पत्र की प्रत भी रखेगा।
25. सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 30 फ्लेट्स/निवास इकाईयों अथवा उसके अंश पर 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। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहाँ से सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।
26. लेबर सैस, लेबर डिपार्टमेंट में विकासकर्ता स्वयं के स्तर पर जमा करावे तथा भवन के पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने से पूर्व लेबर सैस जमा का प्रमाण न्यास में प्रस्तुत करना होगा।
27. आवेदक/विकासकर्ता को Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 के अन्तर्गत बनाये गए Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 के अन्तर्गत Real Estate Regulatory Authority, Rajasthan, Jaipur में उक्त प्रोजेक्ट का रजिस्ट्रेशन करवाना होगा एवं उपरोक्त नियमों में वर्णित प्रावधानों की पालना की जानी होगी। अतः Real Estate Regulators Authority में रजिस्ट्रेशन करवाकर न्यास में प्रस्तुत करें। उक्त प्रोजेक्ट का RERA में रजिस्ट्रेशन होने के उपरान्त ही आवासों के विक्रय इत्यादि की कार्यवाही की जा सकेगी। उक्त प्रोजेक्ट का Real Estate Regulators Authority में पंजीयन नहीं कराने व उपरोक्त नियमों में वर्णित प्रावधानों की पालना नहीं किये जाने की स्थिति में यह स्वीकृति मान्य नहीं होगी।
28. उपरोक्त शर्तों की पालना करने तथा भवन में आवश्यक प्रावधान किये जाने पर एवं अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने पर ही अग्निशमन घरोहर राशि, अन्य अमानत राशि की बैंक गारंटी लौटाई जावेगी।

(आनन्दी लाल वैष्णव)
सचिव

नगर विकास न्यास, कोटा
दिनांक :- 23/10/2017

क्रमांक :- एफ 7/डी0टी0पी0/2017/ 463-81

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचना एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु :-

1. अतिरिक्त मुख्य अभियंता, नगर विकास न्यास, कोटा।
2. उप सचिव I/II/III, नगर विकास न्यास, कोटा
3. वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, कोटा
4. संयुक्त श्रम आयुक्त, कलेक्ट्रेट परिसर, कोटा को प्रेषित कर लेख है कि सैस की राशि अपने विभाग स्तर पर वसूल किया जाना सुनिश्चित करें।
5. अधिशाषी अभियन्ता I/II/III/IV को प्रेषित कर लेख है कि सम्बन्धित कनिष्ठ अभियंता को भी समय-समय पर जांच हेतु निर्देशित करें।
6. अधिशाषी अभियंता (आवास), नगर विकास न्यास, कोटा
7. उप नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, कोटा
8. लेखाधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा
9. सहायक नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, कोटा
10. तहसीलदार प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगर विकास न्यास, कोटा
11. वरिष्ठ विधि अधिकारी, नगर विकास न्यास, कोटा
12. ड्राईंग शाखा को रिकार्ड हेतु।

वरिष्ठ नगर नियोजक
नगर विकास न्यास, कोटा

**राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग**

क्रमांक :- प.3(212)नविवि/3/2011 पार्ट

जयपुर दिनांक :- 12.3 SEP 2020

आदेश

कॉविड-19 के मध्यनजर विभाग द्वारा जारी किये गये आदेशों की निरन्तरता में सक्षम स्तर से लिये गये निर्णय अनुसार राजस्थान नगर सुधार न्यास (नगरीय भूमि निष्पादन) नियम, 1974 के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड एवं उक्त नियमों के नियम 31 के अन्तर्गत, आवासन मण्डल अधिनियम, 1970 की धारा 60 के अन्तर्गत एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 एवं भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क एवं 90-ख के अन्तर्गत मार्च, 2021 तक निम्न छूट प्रदान/अवधि विस्तार की जाती है :-

1. आदेश क्रमांक प.5(3)नविवि/3/1999, जयपुर दिनांक 30 अप्रैल, 2020 की निरन्तरता में बकाया लीज राशि एक मुश्त 31 मार्च, 2021 तक जमा कराने पर ब्याज में शत-प्रतिशत छूट प्रदान की जाती है।
2. आदेश क्रमांक प.3(1201)नविवि/3/2012 पार्ट दिनांक 01 मई, 2020 की निरन्तरता में प्राधिकरण व न्यास द्वारा आवंटित आवासों की बकाया राशि एवं बकाया किस्त दिनांक 31 मार्च, 2021 तक एक मुश्त जमा कराने पर ब्याज व पेनल्टी में शत-प्रतिशत छूट प्रदान की जाती है।
3. आदेश क्रमांक प.3(212)नविवि/3/2011, दिनांक 1 मई, 2020 व 28 जुलाई, 2020 की निरन्तरता में भवन निर्माण स्वीकृति पट्टा/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तान्तरण, उप-विभाजन/पुर्नगठन, भू-उपयोग परिवर्तन आदि (निलामी के प्रकरणों को छोड़कर) हेतु जारी किये गये मांग पत्र के अनुसार राशि जमा कराने की समय सीमा 15 मार्च, 2020 के पश्चात है, उन प्रकरणों में 31 मार्च, 2021 तक राशि जमा कराने की छूट प्रदान की जाती है।
4. आदेश क्रमांक प.3(212)नविवि/3/2011, दिनांक 15 मई, 2020 द्वारा पट्टा/लीज-डीड, भू-उपयोग परिवर्तन आदेश एवं भवन निर्माण अनुज्ञा में निर्धारित की गई भवन निर्माण की समयावधि को 6 माह तक बढ़ाया गया था। उक्त आदेशों की निरन्तरता में दिनांक 31 दिसम्बर, 2019 के पश्चात् समयावधि समाप्त होने वाले प्रकरणों में भवन निर्माण की अवधि 06 माह के स्थान पर 1 वर्ष तक बढ़ाई जाती है।
5. आदेश क्रमांक प.3(212)नविवि/3/2011, दिनांक 1 मई, 2020 के द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अन्तर्गत पट्टा विलेख जारी होने की दिनांक से निर्माण की निर्धारित अवधि अथवा उक्त निर्माण अवधि विस्तार 31 दिसम्बर, 2019 तक समाप्त हो गई है एवं राजस्थान नगर सुधार न्यास (नगरीय भूमि निष्पादन) नियम, 1974 के अन्तर्गत आवंटन के प्रकरणों में भवन निर्माण निर्धारित अवधि में नहीं करने से आवंटन निरस्त हो गया है। ऐसे प्रकरणों में राशि जमा कराने की गणना दिनांक 31 दिसम्बर, 2019 तक कर निर्माण अवधि 31 दिसम्बर, 2020 तक बढ़ाने के साथ ही भवन निर्माण स्वीकृति के अन्तर्गत भवन निर्माण अनुज्ञा स्वतः ही दिनांक 31 दिसम्बर 2020 तक बढ़ी हुई माने जाने का आदेश क्रमांक प.3(1201)नविवि/3/2012 पार्ट दिनांक 01 मई, 2020 जारी किया गया था। उक्त आदेशों की निरन्तरता में निर्माण अवधि व निर्माण

अवधि विस्तार 31 मार्च, 2021 तक बढ़ाये जाने की स्वीकृति प्रदान की जाती है। निर्माण अनुज्ञा अवधि स्वतः ही 31 मार्च, 2021 तक बढ़ी हुई मानी जावे।

उक्त आदेश तुरन्त प्रवृत्त होगा किन्तु पूर्व में निस्तारित प्रकरणों को पुनः नहीं खोला जावेगा व जमा राशि पुनः नहीं लौटाई जावेगी।

राज्यपाल की आज्ञा से

(मन्त्री, योजना)

शासन संयुक्त सचिव-प्रथम

प्रतिलिपि:- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर।
4. निदेशक स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त, राजस्थान।
10. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नविवि।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. रक्षित पत्रावली।

शासन संयुक्त सचिव-प्रथम