कार्यालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर (राज.)

क्रमांक : F-7(   )/UIT/B-PLAN/2017 594-599   दिनांक : 12/12/2017

श्री मुस्तफा बारूदवाला पिता श्री अल्ताफ हुसैन एवं
श्री अलताफ हुसैन पिता श्री मोहम्मद हुसैन
निवासी :–125, सहेली नगर,उदयपुर (राज.)

विषय :– राजस्व ग्राम धोली मगरी (बेडवास) के खसरा संख्या 1454/1, 1458/1, 1462/1, 1459, 1460 आदि में स्थित भूखण्ड संख्या 01 क्षेत्रफल 115000.00 वर्गफीट (10687.73 वर्गमीटर) पर आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति बाबत्।

उपरोक्त विषयान्तर्गत आप द्वारा आवेदन पत्र कमांक 743 दिनांक 20–07–2015 द्वारा राजस्व ग्राम धोली मगरी (बेडवास) के खसरा संख्या 1454/1, 1458/1, 1462/1, 1459, 1460 आदि में स्थित भूखण्ड संख्या 01 क्षेत्रफल 115000.00 वर्गफीट (10687.73 वर्गमीटर) पर आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन निर्माण स्वीकृति चाही गई थी, लेकिन आप द्वारा EWS/LIG फ्लेट्स हेतु कोई प्रावधान नहीं रखा गया। आप द्वारा दिनांक 27–06–2016 को प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर राजस्व ग्राम राठौडा का गुडा में प्रस्तावित भूखण्ड पर EWS/LIG फ्लेट्स का प्रावधान रखा जाकर आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ निर्माण स्वीकृति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रकरण में न्यास की भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 29–06–2016 में समिति द्वारा सर्व–सम्मति से विचार विमर्श कर आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ प्रस्तुत मानचित्र में तकनीकी दृष्टि से संशोधन कराये जाने हेतु निर्णय लिया गया।

समिति निर्णय के क्रम में संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु न्यास पत्रांक 1401 दिनांक 26–07–2016 द्वारा आपको सूचित किया गया। आप द्वारा दिनांक 01–08–2016 को समिति निर्णय के क्रम में प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निर्माण स्वीकृति हेतु निवेदन किया गया। जिसके क्रम में प्रकरण न्यास की भवन निर्माण समिति की बैठक दिनांक 14–10–2016 में प्रस्तुत किया गया। जिसमें समिति द्वारा सर्व–सम्मति से विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि भूखण्डधारी के मुख्य प्रोजेक्ट हेतु राजस्व ग्राम धोली मगरी (बेडवास) में प्रस्तावित भूखण्ड की आरक्षित दर तथा EWS/LIG फ्लेट्स हेतु राजस्व ग्राम राठौडों के गुड़ा में प्रस्तावित भूखण्ड की आरक्षित दर बराबर है तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 में आरक्षित दर समान होने पर EWS/LIG फ्लेट्स का निर्माण Split Location पर प्रस्तावित करने पर कोई अनुपात स्पष्ट नही किया गया है। अतः समान आरक्षित दर होने पर तथा Split Location पर EWS/LIG फ्लेट्स प्रस्तावित करने हेतु अनुपात के सम्बन्ध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन लिया जाये। समिति निर्णय क्रम में प्रकरण में राज्य सरकार से मार्गदर्शन हेतु न्यास पत्रांक 1923–1924 दिनांक 24–11–2016 को संयुक्त शासन सचिव (प्रथम) नगरीय विकास विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर (राज.) को पत्र भेजा गया। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर के

12/12/17

पत्रांक प.18 (49) नविवि/उदयपुर/2016 दिनांक 17-02-2017 के अनुसार प्रकरण में स्पष्ट किया गया है कि ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवन के लिये यदि मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के प्रावधान 1-A अन्तर्गत Split Location पर EWS/LIG फ्लेट्स के आवास प्रस्तावित किये जाते है। मुख्य प्रोजेक्ट एवं Split Location की आरक्षित दर डी.एल.सी. दर समान है तो समान क्षेत्रफल पर ही EWS/LIG आवास निर्मित किये जाने आवश्यक है। जिसके कम में आप द्वारा दिनांक 26-04-2017 को प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करते हुए आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ ब्लॉक 'ए' में बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (32 फ्लेट्स), ब्लॉक 'बी' में बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (64 फ्लेट्स), ब्लॉक 'सी' में बेसमन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (32 फ्लेट्स), ब्लॉक 'डी' में बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + नौ तल (90 फ्लेट्स), ब्लॉक 'ई' में बेसमेन्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल) + स्टिल्ट (पार्किंग) + भूतल + नौ तल (100 फ्लेट्स) कुल 318 फ्लेट्स की ही निर्माण स्वीकृति चाही गई, जिसके कम में प्रकरण पुनः न्यास की भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 19-05-2017 में पुनः प्रस्तुत किया गया। जिसमें समिति द्वारा विस्तृत विचार विमर्श के बाद सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रकरण में प्रार्थी द्वारा आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में तकनीकी दृष्टि से संशोधन किया जाना आवश्यक है।

साथ ही समिति द्वारा सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रार्थी द्वारा संशोधन करते हुए नवीन मानचित्र प्रस्तुत किये जाने पर आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ हेतु सभी ब्लॉक्स 'ए' से 'ई' में प्रथम चरण में केवल बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + पांच तल (ब्लॉक-ए में 24 फ्लेट्स, ब्लॉक-बी में 48 फ्लेट्स, ब्लॉक-सी में 24 फ्लेट्स, ब्लॉक-डी में 48 फ्लेट्स, ब्लॉक-ई में 60 फ्लेट्स (कुल 204 फ्लेट्स) की निर्माण स्वीकृति ही जारी की जाये। वर्तमान में प्रथम चरण में जारी निर्माण स्वीकृति का ही नियमानुसार निर्माण स्वीकृति शुल्क वसूला जाये। चूंकि आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड में बेसमेन्ट में कार पार्किंग एवं स्टिल्ट में मैकेनिकल (पज्जल) पार्किंग प्रस्तावित की गई है, अतः प्रार्थी द्वारा नियमानुसार सेटबेक छोडते हुए तथा बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल) बनने के पश्चात् उसमें कार पार्किंग एवं मैकेनिकल (पज्जल) पार्किंग की स्थापना एवं सुचारू रूप से संचालन का निरीक्षण कर पार्किंग उपयुक्त एवं नियमानुसार पाये जाने पर द्वितीय चरण में ऊपरी मंजिलों की निर्माण स्वीकृति कालान्तर में नियमानुसार शुल्क वसूल कर जारी कर दी जावे परन्तु यह उल्लेखनीय है कि यदि प्रस्तावित की गई निर्मित पार्किंग सभी प्रावधानों के अनुसार उपयुक्त नहीं पायी गई तो ऊपरी मंजिलों की निर्माण स्वीकृति अनुज्ञेय नहीं होगी।

समिति निर्णय के कम में संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु न्यास पत्रांक 718 दिनांक 06-06-2017 द्वारा आपको सूचित किया गया। तत्पश्चात् आप द्वारा दिनांक 18-07-2017 को प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर समिति निर्णयानुसार संशोधन करते हुए मानचित्र प्रस्तुत कर भवन निर्माण स्वीकृति चाही गई। जिसके कम में प्रकरण पुनः न्यास की भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 16-08-2017 में प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में समिति द्वारा प्रार्थी ने प्रस्तुत

प्रार्थना–पत्र में वर्णित बिन्दुओं का विस्तृत विचार विमर्श के बाद सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र भवन विनिमय–2013 के अनुसार है। अतः मौके की स्थिति को ध्यान में रखते हुए समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि नियमानुसार कार्यवाही करते हुए आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग भवन प्रयोजनार्थ प्रथम चरण में ब्लॉक 'ए' से 'ई' में केवल बेसमेन्ट + स्टिल्ट + भूतल + चार तल की ही निर्माण स्वीकृति जारी की जाये तथा वर्तमान में प्रथम चरण में जारी निर्माण स्वीकृति का ही नियमानुसार निर्माण स्वीकृति शुल्क वसूला जाये।

नियमानुसार सेटबेक छोडते हुए निर्माण पाये जाने पर एवं बेसमेन्ट + स्टिल्ट बनने के पश्चात् उसमें कार पार्किंग संचालन का निरीक्षण कर पार्किंग उपयुक्त एवं नियमानुसार पाये जाने पर द्वितीय चरण में ब्लॉक 'ए', 'बी' एवं 'सी' में पंचम तल से सप्तम तल तथा ब्लॉक 'डी' एवं 'ई' में पंचम तल से नवें तल की निर्माण स्वीकृति जारी करने पर विचार किया जायेगा। प्रस्तुत मानचित्र में आवश्यक पार्किंग से अधिक पार्किंग उपलब्ध है लेकिन मैकेनिकल (पज्जल) पार्किंग सोसायटी की अतिरिक्त आवश्यकता होने पर लगाई जानी आवश्यक होगी तथा द्वितीय चरण की निर्माण स्वीकृति के पुर्व मैकेनिकल (पज्जल) पार्किंग का एक उदाहरण स्थापित कर सूचारू रूप से संचालित कर समिति को निरीक्षण कराया जाना होगा।

आप द्वारा पुनः दिनांक 13–11–2017 को प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर प्रकरण में दो चरणों में जारी की जा रही निर्माण स्वीकृति को एक ही चरण में जारी किये जाने हेतु निवेदन किया है। प्रकरण भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 14–11–2017 में समिति के समक्ष पुनः विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया। जिसमें समिति द्वारा विस्तृत विचार विमर्श के बाद सर्व सम्मति से निर्णय लिया गया कि आवासीय फ्लेट/ग्रुप हाउसिंग के प्रोजेक्ट्स में दो चरणों में निर्माण स्वीकृति सेटबेक में निर्माण को रोकने एवं पार्किंग की सुचारू रूप से व्यवस्था रखे जाने के मद्देनजर जारी करने का निर्णय लिया गया था। वर्तमान में भारत सरकार द्वारा जारी रियल एस्टेट रेगुलेशन एक्ट–2016 तथा इसके अधीन राज्य सरकार द्वारा रियल एस्टेट रेगुलेशन नियम–2017 जारी कर दिये गये है। इस एक्ट/नियम के अनुसार विकासकर्ता को सभी नियम एवं शर्तो की पालना की जानी अनिवार्य है तथा उसके पश्चात् ही अधिवास प्रमाण–पत्र जारी किया जाना है। अतः न्यास की भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 16–08–2017 में लिये गये निर्णय के कम में विस्तृत विचार विमर्श के बाद सर्व सम्मति से पुनः निर्णय लिया गया कि नियमानुसार कार्यवाही करते हुए आवेदकों एक ही चरण में ब्लॉक 'ए' में बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (32 फ्लेट्स), ब्लॉक 'बी' में बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (64 फ्लेट्स), ब्लॉक 'सी' में बेसमन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (32 फ्लेट्स), ब्लॉक 'डी' में बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + नौ तल (90 फ्लेट्स), ब्लॉक 'ई' में बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + नौ तल (100 फ्लेट्स) कुल 318 फ्लेट्स की निर्माण स्वीकृति जारी की जाये। परन्तु समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता का यह दायित्व होगा कि उक्त भूखण्ड़ पर किये जाने वाले निर्माण को प्लिन्थ लेवल पर तथा पार्किंग की सुचारू रूप से व्यवस्था का तथा मैकेनिकल (पज्जल) पार्किंग

12/12/17

का एक उदाहरण स्थापित कर सुचारू रूप से संचालित कर समिति को मौका निरीक्षण करवाया जावे, उसके पश्चात् ही ऊपर की मंजिलों का निर्माण किया जाये।

साथ ही यह निर्णय भी लिया गया कि भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 16–08–2017 में लिये गये निर्णयानुसार आवेदक को राजस्व ग्राम राठौडों का गुडा में स्थित भूखण्ड़ पर न्यास द्वारा दिनांक 27–06–16 को EWS/LIG फ्लेट्स हेतु जारी निर्माण स्वीकृति में से इस प्रोजेक्ट हेतु आवश्यक EWS/LIG फ्लेट्स का निर्धारित समयावधि में निर्माण किया जाना आवश्यक होगा।

अतः समिति निर्णय के कम में एवं समिति द्वारा अनुमोदित तथा आप द्वारा प्रस्तुत इस निर्माण स्वीकृति के साथ संलग्न मानचित्र के अनुसार आवासीय फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग भवन प्रयोजनार्थ ब्लॉक 'ए' में बेसमेन्ट (पार्किग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (32 फ्लेट्स), ब्लॉक 'बी' में बेसमेन्ट (पार्किग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (64 फ्लेट्स), ब्लॉक 'सी' में बेसमन्ट (पार्किग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (32 फ्लेट्स), ब्लॉक 'डी' में बेसमेन्ट (पार्किग) + स्टिल्ट (पार्किग मय मैकेनिकल) + भूतल + नौ तल (90 फ्लेट्स), ब्लॉक 'ई' में बेसमेन्ट (पार्किग) + स्टिल्ट (पार्किग मय मैकेनिकल) + भूतल + नौ तल (100 फ्लेट्स) कुल 318 फ्लेट्स की भवन निर्माण स्वीकृति निम्न **कुल 58** शर्तो पर जारी की जाती है :–

शर्ते :–

1– भूखण्ड पर निर्माण निम्नलिखित सेटबेक छोडकर ही किया जायेगा एवं निर्धारित भवन रेखाओं से आगे कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा। छोडे गये निम्न सेटबेक में कालान्तर में भी किसी को किसी भी प्रकार के स्थायी / अस्थायी निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

सामने (200 फीट सडक की ओर)	– 50.00 फीट (पच्चास फीट)
पीछे	– 30.00 फीट (तीस फीट)
पार्श्व – 1	– 30.00 फीट (तीस फीट)
पार्श्व – 2	– 30.00 फीट (तीस फीट)

2– मानचित्र मे दर्शायेअनुसार भूखण्ड पर बनाये जाने वाले भवन की एफ ए आर (Floor Area Ratio) 2.026 तथा आच्छादित क्षेत्र 32.38 प्रतिशत अर्थात 37246.92 वर्गफीट (3461.61 वर्गमीटर) रखते हुए निर्मित होने वाले आवासीय फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग भवनो की अधिकतम ऊंचाई ब्लॉक–ए, बी एवं सी में स्टिल्ट सहित 95.75 फीट (29.18 मीटर) तथा ब्लॉक डी एवं ई में भूतल सहित 98.40 फीट (30.00 मीटर) से अधिक नहीं होगी।

3– उक्त भूखण्ड के सामने (नेशनल हाइवे संख्या–76) 200 फीट (60.00 मीटर) चौडी सड़क स्थित है। उक्त चौडाई /सड़क के मार्गाधिकार में कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।

4– यह निर्माण स्वीकृति आवासीय फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग भवन प्रयोजनार्थ ब्लॉक 'ए' में बेसमेन्ट (पार्किग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (32 फ्लेट्स), ब्लॉक 'बी' में बेसमेन्ट (पार्किग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किग मय मैकेनिकल) +

भूतल + सात तल (64 फ्लेट्स), ब्लॉक 'सी' में बेसमन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (व्यावसायिक (दुकानें) + पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + सात तल (32 फ्लेट्स), ब्लॉक 'डी' में बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + नौ तल (90 फ्लेट्स), ब्लॉक 'ई' में बेसमेन्ट (पार्किंग) + स्टिल्ट (पार्किंग मय मैकेनिकल) + भूतल + नौ तल (100 फ्लेट्स) कुल 318 फ्लेट्स के निर्माण हेतु ही दी जाती है। इसके विपरीत कोई निर्माण नही करे। स्वामित्व एवं अन्य सारभूत मुद्दो बाबत् वास्तविक तथ्य छिपाकर गलत शपथ पत्र देने एवं स्वीकृति विपरीत निर्माण एवं उपयोग करने पर न्यास द्वारा जारी स्वीकृति स्वत: निरस्त एवं इस स्वीकृति दिनांक से ही शून्य (Abinitiovoid) मानी जावेगी।

5— मूल प्रोजेक्ट का विकासकर्त्ता तथा राजस्व ग्राम राठौडो का गुड़ा में प्रस्तावित EWS/LIG फ्लेट्स का विकासकर्त्ता दोनो अलग–अलग फर्म होने से समिति निर्णयानुसार दोनो विकासकर्त्ताओं के मध्य एक इकरारनामा (agreement) निष्पादित कर आप द्वारा न्यास में प्रस्तुत किया गया है। अतः आप द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा (agreement) के अनुसार मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के प्रावधान 3–ए एवं प्रावधान 1–ए के अन्तर्गत ही EWS/LIG फ्लेट्स के विक्रेता मैसर्स ड्रीम आर्ची इंफ्रास्ट्रक्चर्स भागीदारी फर्म जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्त्ता एवं भागीदार श्री ऋषभ भाणावत पिता श्री मिठालाल भाणावत, श्री हेमन्त गौड पिता श्री जगदीशचन्द्र गौड़, श्री राकेश भाणावत पिता श्री करणमल भाणावत एवं क्रेता श्री मुस्तफा बारूदवाला पिता श्री अल्ताफ हुसैन, श्री अलताफ हुसैन पिता श्री मोह. हुसैन न्यास को उपलब्ध कराने के लिये बाध्य रहेगें।

6— आप द्वारा मूल प्रोजेक्ट हेतु आवश्यक EWS/LIG फ्लेट्स का प्रावधान राजस्व ग्राम राठौडो का गुडा में न्यास द्वारा स्वीकृत EWS/LIG फ्लेट्स में रखा गया है। जिसमें EWS के ब्लॉक–'ई' में भूतल पर 10 फ्लेट्स तथा ब्लॉक–'एफ' में भूतल पर 05 फ्लेट्स, प्रथम तल पर 06 फ्लेट्स एवं द्वितीय तल पर 06 फ्लेट्स कुल **EWS के–27 फ्लेट्स** तथा LIG के ब्लॉक–'एफ' में प्रथम तल पर 06 फ्लेट्स, द्वितीय तल पर 06 फ्लेट्स एवं तृतीय तल पर 06 फ्लेट्स कुल **LIG के–18 फ्लेट्स**, इस प्रकार EWS/LIG के कुल–45 फ्लेट्स का प्रावधान रखा गया है। अतः उपरोक्त फ्लेट्स की नियमानुसार आवंटन की कार्यवाही की जानी आवश्यक होगी।

7— आप द्वारा मूल प्रोजेक्ट हेतु राजस्व ग्राम राठौड़ों का गुडा में क्रय किये जाने वाले EWS/LIG फ्लेट्स का निर्माण कार्य 30 दिवस (01 माह) में शुरू कर निश्चित समयावधि 30 माह (ढाई वर्ष) में निर्माण पूर्ण कर न्यास को सूचित करना होगा। इस बाबत् आप द्वारा न्यास में शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। साथ ही आप द्वारा प्रस्तुत शपथ–पत्र के अनुसार अन्य विकासकर्त्ता से क्रय किये जा रहे EWS/LIG फ्लेट्स का विक्रय मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के प्रावधान 1–ए के अनुसार ही किया जायेगा तथा उसके अनुसार ही योग्य लाभार्थियों को आवंटन जारी किये जायेगे। राजस्व ग्राम राठौडो का गुडा में प्रस्तावित EWS/LIG फ्लेट्स का निर्माण अविलम्ब प्रारम्भ करवाकर प्रत्येक माह फोटो सहित लिखित में प्रगति रिपोर्ट न्यास को प्रस्तुत की जानी होगी तथा मूल प्रोजेक्ट के साथ–साथ EWS/LIG फ्लेट्स के लिये भी निर्माण अनुपातिक रूप से किया जाना आवश्यक होगा।

12/12/17

8– आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग फ्लेट्स की स्वीकृति के 60 दिन की अवधि के अन्दर आप द्वारा उदयपुर शहर से प्रकाशित न्यूनतम दो राज्य स्तरीय प्रमुख समाचार–पत्रों में फ्लेट्स आवंटन हेतु विज्ञापन दिया जाये, जिसमें आवेदन प्राप्ति का समय कम से कम एक माह का दिया जाना आवश्यक होगा। EWS/LIG फ्लेट्स का निर्धारण राज्य सरकार के नियमानुसार सभी श्रेणियों के लिये आरक्षित करते हुए योग्य लाभार्थियों को किया जायेगा। एक माह में प्राप्त आवेदनों की सूची आप द्वारा न्यास को उपलब्ध करायी जानी होगी। तत्पश्चात् आप द्वारा कुल प्राप्त आवेदन–पत्रों की जांच कर वैद्य आवेदन–पत्रों की श्रेणीवार सूची बनाई जाकर यह सूची भी लॉटरी खोलने के पन्द्रह दिवस पूर्व नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को भेजनी होगी। इसी सूची में से लॉटरी के माध्यम से EWS/LIG फ्लेट्स का आवंटन किया जायेगा। लॉटरी खोलने के बाद सभी सफल आवेदकों को समाचार–पत्र के माध्यम से तथा डाक द्वारा सूचित किया जाना आवश्यक होगा तथा दो माह के अन्दर आवंटन की कार्यवाही पूर्व की जायेगी। लॉटरी के समय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर का एक प्रतिनिधि उपस्थित रहेगा तथा लॉटरी न्यास परिसर या न्यास को एक सप्ताह पूर्व सूचित कर सार्वजनिक स्थान पर निकाली जायेगी तथा मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के नियमानुसार EWS/LIG फ्लेट्स का बैचान किया जाना आवश्यक होगा।

9– मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के अनुसार आप द्वारा स्वीकृति प्राप्ति के एक माह (30 दिवस) की अवधि में राजस्व ग्राम राठौड़ो का गुडा में प्रस्तावित EWS/LIG के कुल 45 फ्लेट्स का निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा तथा अधिकतम समयावधि ढाई वर्ष (30 माह) में इस निर्माण कार्य को पूर्ण करना होगा जिसकी सूचना आप द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को दी जानी अनिवार्य होगी। यदि निश्चित समयावधि ढाई वर्ष (30 माह) में EWS/LIG के प्रस्तावित 45 फ्लेट्स का निर्माण पूर्ण नही किया जाता है तो नियमानुसार देय शास्ति जमा कराकर 06 माह की निर्माण अवधि बढ़ाई जा सकेगी परन्तु इस बढ़ाई हुई अवधि में भी निर्माण कार्य पूर्ण नही करने पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अध्याय – 03 सामान्य शर्तो के बिन्दु संख्या 4 (ई) के अनुसार राजस्व ग्राम धोली मगरी (बेडवास) के मूल प्रोजेक्ट सहित राजस्व ग्राम राठौड़ो का गुडा के EWS/LIG की निर्माण स्वीकृति निरस्त समझी जायेगी एवं राजस्व ग्राम धोली मगरी (बेडवास) प्रोजेक्टस को अवैध घोषित किया जा सकेगा। इसके अतिरिक्त मूल भूखण्ड़ पर तथा राजस्व ग्राम राठौडो का गुडा में EWS/LIG फ्लेट्स का निर्माण करते हुए मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 एवं अफोर्डेबल हाउसिंग पालिसी, 2009 के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी आदेशो/परिपत्रो/निर्देशो मे वर्णित सभी शर्तो की पालना करना अनिवार्य होगा। इन नियमों के तहत भविष्य में जारी होने वाले आदेशों/निर्देशों की भी पालना करना अनिवार्य होगा।

10– इस निर्माण स्वीकृति के सम्बन्ध में किये जा रहे/किये गये निर्माण की मौके पर किसी भी समय एवं स्तर पर न्यास अधिकारी/कार्मिकों द्वारा जांच की जा सकेगी एवं जारी निर्माण स्वीकृति के विरूद्ध किये गये अवैध निर्माण को आपके हर्जे–खर्चे पर ध्वस्त कर देगी।

11– आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग हेतु परिसर में 75 वर्गमीटर F. A. R. क्षैत्र पर एक समतुल्य कार इकाई की पार्किंग सुविधा आवश्यक रूप से करनी

होगी। इसके अतिरिक्त आगुन्तकों के लिए 25 प्रतिशत अतिरिक्त पार्किंग उपलब्ध करानी होगी। इस पार्किंग सुविधा में न्यूनतम 75 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र कार पार्किंग के लिये ही निर्धारित होगा। इसका प्रावधान नियमानुसार परिसर में करना होगा। आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग से सम्बन्धित कोई भी वाहन सडक पर पार्क नहीं किया जायेगा। प्रस्तावित निर्माण के अनुसार परिसर में फ्लेट्सधारियों (व्यावसायिक निर्माण सहित) हेतु 299 ई सी यु कार पार्किंग सुविधा एवं आगुन्तकों हेतु 75 ई सी यु कार पार्किंग सुविधा इस प्रकार कुल 374 ई सी यु की कार पार्किंग उपलब्ध करानी होगी।

12– भवन में आपातकालीन निकास एवं अग्निशमन के प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार करने होंगे। अग्नि दुर्घटना से बचाव हेतु अग्निशमन उपकरणों की नेशनल बिल्डिंग कोड़ के प्रभावी प्रावधानों के अनुरूप व्यवस्था करनी होगी। भवन विनियम–2013 के अनुसार आग से बचाव हेतु पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन में समुचित क्षमता के दो टेंक बनाये जावे, जिसमें एक टेंक अग्निशमन व्यवस्था के पाईपो की प्रणाली से जुड़ा हो। उक्त भवन में आग आदि की किसी भी प्रकार की दुघर्टना के लिए विकासकर्त्ता स्वंय जिम्मेदार होगा। इसके लिए न्यास की किसी भी प्रकार की कोई जिम्मेदारी नही होगी। नेशनल बिल्डिंग कोड़ के अनुसार भवन में लिफ्ट के उपबन्धों के अनुसार सुविधाएं दी जायेगी तथा भवन के ऊपरी तलों में अग्नि–दुर्घटना आदि की स्थिति में आपातकालीन बाहरी सीढ़ी मार्ग (Emergency escape staircase route) तथा अन्य व्यवस्थाओ का प्रावधान नियमानुसार अग्रिम रूप से करना होगा। विद्युत सुरक्षा हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड के सुरक्षा मानक एवं प्रावधानों की पालना करना आवश्यक होगा।

13– भवनों में आपातकालीन निकास एवं अग्निशमन आदि के प्रावधान नेशनल बिल्डिग कोड के अनुसार करने होगे तथा प्रत्येक ब्लॉक में Fire Escape हेतु अतिरिक्त सीढ़ीयों का प्रावधान रखना अनिवार्य होगा तथा प्रत्येक ब्लॉक के चारो ओर अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 3.6 मीटर का गलियारा सदैव खुला रखते हुये उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।

14– राजस्व ग्राम राठौडो का गुडा में प्रस्तावित EWS/LIG फ्लेट्स जिसमें EWS के 27 फ्लेट्स तथा LIG के 18 फ्लेट्स, कुल 45 फ्लेट्स हेतु भूखण्ड़ क्षेत्र में प्रत्येक LIG फ्लेट हेतु दो (02) दोपहिया वाहन तथा EWS फ्लेट् हेतु एक (01) दोपहिया वाहन की पार्किंग चिन्हित कर अधिकृत करना होगा। इसके अतिरिक्त आगुन्तकों के लिये 25 प्रतिशत अतिरिक्त पार्किंग उपलब्ध करानी होगी। EWS/LIG फ्लेट्स से सम्बन्धित कोई भी वाहन सड़क पर पार्क नहीं किया जायेगा। प्रस्तावित EWS/LIG फ्लेट्स हेतु परिसर में 63 दुपहिया वाहन की सुविधा एवं आगुन्तकों हेतु 16 दुपहिया वाहन पार्किंग सुविधा इस प्रकार कुल 79 दुपहिया वाहनों की पार्किंग उपलब्ध करानी होगी।

15– मूल भूखण्ड़ के सम्पूर्ण बेसमेन्ट में पर्याप्त वातायन (Ventilation) की व्यवस्था करनी होगी तथा बेसमेन्ट मे सतह का पानी बहकर अन्दर न घुसे, इस प्रकार की पर्याप्त व्यवस्था करनी आवश्यक होगी। साथ ही दीवारे और फर्श जलरोधी बनाने होंगे। बेसमेन्ट का उपयोग ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्ड़ार हेतु कभी भी नहीं किया जाये।

12/12/17

16– भूखण्डों मे वर्षा जल, ड्रेनेज, सीवरेज आदि के निकास की समुचित व्यवस्था करनी आवश्यक होगी। भूखण्ड के सामने सीवर लाईन उपलब्ध होने पर आपके स्वंय के खर्चे पर सीवर कनेक्शन लेना अनिवार्य होगा। यह सुविधा उपलब्ध नहीं होने तक दूषित जल मल की व्यवस्था भूखण्ड परिसर में ही सिवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट लगाकर निस्तारण करना अनिवार्य होगा। यह सुनिश्चित किया जाये कि इस भूखण्ड का कोई दूषित जल–मल भूखण्ड के बाहर प्रवाहित नहीं हो।

17– भूखण्डों पर निर्माण इस पत्र में वर्णित शर्तो एवं न्यास के अधिसूचित भवन विनियमो के प्रावधानो के अनुसार ही करवाया जायेगा अन्यथा उनके उल्लंघंन पर भूखण्ड पर निर्माण करनें पर धारा 90–ए/91–ए राजस्थान नगर विकास अधिनियम, 1959 अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए अनाधिकृत निर्माण को सील करने/आपके खर्चे से ही तुड़वाया जाकर न्यास द्वारा आपसे खर्चा वसूल किया जायेगा। इसके अतिरिक्त न्यास अधिनियम की धारा 92–ए अन्तर्गत फौजदारी प्रकरण दर्ज कर दण्डात्मक कार्यवाही भी अमल में लाई जा सकेगी।

18– भवन के प्रत्येक कमरे, शौचालय, रसोई–घर, स्टोर एवं दुकानों में हवा व रोशनी की उपयुक्त एवं पर्याप्त व्यवस्था की जावे तथा इनका आकार भवन विनियमों के अनुसार रखा जायेगा।

19– भूखण्ड में कोई भी ऐसा निर्माण या भूखण्ड का ऐसा कोई उपयोग नहीं किया जायेगा। जिसके कारण पड़ौस या मौहल्ले में रहने वालों के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़े या न्यूसेंसकारित हो।

20– यह निर्माण स्वीकृति न्यास द्वारा जारी इस स्वीकृति पत्र के जारी होने की दिनांक से दिनांक 14–02–2024 तक मान्य है। निर्धारित अवधि मे निर्माण नही कराने पर नवीनीकरण कराना आवश्यक होगा।

21– प्रार्थी उक्त भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु भूखण्ड को किसी राष्ट्रीयकृत बैंक या अन्य संस्थाओं से ऋण लेने हेतु रहन रखें तो इसमें न्यास को कोई आपत्ति नहीं है।

22– यह निर्माण स्वीकृति इस भूखण्ड पर आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन निर्माण की स्वीकृति है। इसे इस भूमि के स्वामित्व के प्रमाण के रूप में नहीं माना जाये। भूमि का स्वामित्व वैध दस्तावेजों के आधार पर ही मान्य होगा। इस भवन मानचित्र स्वीकृति को भूमि/भूखण्ड के स्वामित्व के प्रमाण के रूप में नहीं माना जावे एवं इस सम्बन्ध में न्यास एवं अन्य व्यक्तियों के चुनौती अधिकार सुरक्षित रहेंगे।

23– मूल प्रोजेक्ट के भूखण्ड के क्षेत्र में तथा EWS/LIG फ्लेट्स के भूखण्ड के क्षेत्र में प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षैत्रफल के लिए कम से कम एक वृक्ष के अनुपात मे बडे वृक्ष जो 06 मीटर या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो, लगाने होंगे। भवन निर्माण में कम से कम लकड़ी का उपयोग कर पर्यावरण संरक्षण एवं संवर्द्धन मे सहयोग किया जायेगा। साथ ही मूल प्रोजेक्ट के भूखण्ड के स्वीकृत मानचित्र में दर्शाये अनुसार भूखण्ड की खुली भूमि पर लेण्ड स्केपिंग दर्शायी गयी है। अतः मानचित्र में दशार्ये अनुसार कुल भूखण्ड क्षेत्रफल का न्यूनतम 15 प्रतिशत (20 प्रतिशत पोडियम सहित) क्षेत्र पर लेण्ड स्केप विकसित कर रख–रखाव विकासकर्त्ता/आर डब्ल्यु ए (रेजिडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन) द्वारा करना होगा।

24– स्वीकृत मानचित्र मे आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन के प्रस्तावित बेसमेन्ट (पार्किग), स्टिल्ट (पार्किग) एवं भूखण्ड़ के सेटबेक के जिस भाग को पार्किग उपयोग मे दर्शाया गया हैं तथा EWS/LIG फ्लेट्स हेतु प्रस्तावित भूखण्ड के सेटबेक के जिस भाग को पार्किग उपयोग में दर्शाया गया है, उसके लिये भवन निर्माता द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के हक मे समर्पण करने हेतु समर्पण–पत्र प्रस्तुत किया गया है कि भवन निर्माता द्वारा यह भाग किसी को बेचा नहीं जायेगा। इसे केवल पार्किग उपयोग में ही लिया जायेगा। इसका पार्किग के अलावा अन्य उपयोग पाये जाने पर किये गये निर्माण का नगर विकास प्रन्यास बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा–खर्चा संबंधित व्यक्ति जिसने पार्किग के अलावा अन्य उपयोग किया है, से वसूला जावेगा तथा वह उसे जमा कराने हेतु बाध्य होगा।

25– सड़को, खुले स्थान, जन सुविधा एवं पार्किग हेतु छुडवाये गये स्थान के स्थल की समर्पण पत्र के अनुसार पालना करनी होगी।

26– सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल के लिए प्रत्येक 500 वर्गमीटर निर्मित क्षैत्र अथवा उसके अंश पर 02 कचरापत्र का प्रावधान आवश्यक होगा, जिसमें एक पात्र 1.33 क्यूबिक मीटर का बायोडिग्रेडेबल तथा 0.67 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र नॉन बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु होगा। इन्हें भूतल पर ऐसे स्थान पर रखा जावेगा जहां से भवन में कार्यरत सफाई कर्मचारी द्वारा आसानी से उठाया जा सके।

27– भूखण्ड़ में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (waste water) के शुद्धिकरण हेतु recycling की व्यवस्था करनी होगी। इसमे टायलेट से निकलने वाला जल शामिल नही होगा तथा शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु आवश्यक सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान स्थापित किया जाना होगा।

28– निर्माणकर्त्ता को भवन निर्माण कार्य आरम्भ करने के आशय की लिखित सूचना हस्ताक्षरकर्ता को प्रस्तुत करनी होगी। ऐसी सूचना दिये जाने के सात दिवस बाद अनुज्ञाधारी निर्माण कार्य आरम्भ कर देगा।

29– भूखण्ड में योजना क्षैत्र में न्यास द्वारा भविष्य मे बनायी जाने वाली नालियो के निर्माण के स्तर को ध्यान मे रखते हुए ही भूखण्ड की प्लिन्थ रखी जाये।

30– प्लिन्थ लेवल तक निर्माण की सूचना पंजीकृत वास्तुविद से प्रमाणित कर न्यास को सूचित किया जायेगा, जिसमें इस निर्माण स्वीकृति की शर्तो की पालना किये जाने का प्रमाण–पत्र होगा एवं सही निर्माण पाए जाने पर इसके आगे निर्माण जारी रखा जाएगा अन्यथा अनुमोदित मानचित्र के विपरीत निर्माण पाये जाने पर अतिक्रमण निरोधक अधिकारी द्वारा न्यास अधिनियम की धारा 91A (1) अन्तर्गत अवैध निर्माण हटवाने की कार्यवाही की जाएगी।

31– प्लिन्थ लेवल से ऊपर भूतल तक निर्माण के पश्चात् न्यास को सूचित करना होगा, जिसकी जांच न्यास के संबंधित अधिशाषी अभियन्ता/सहायक अभियन्ता/कनिष्ठ अभियन्ता/भवन निरीक्षक एवं उप नगर नियोजक/सहायक नगर नियोजक के स्तर पर की जाने के पश्चात् आगे का निर्माण कार्य जारी किया जायेगा।

12/12/17

32— निर्माण के दौरान कार्यरत श्रमिको हेतु शौचालय की व्यवस्था परिसर के अन्दर ही Mobile toilet द्वारा करना अनिवार्य होगा। श्रमिक खुले में शौच नहीं जाये, यह सुनिश्चित करना होगा।

33— आवेदक द्वारा भवन निर्माण प्रारम्भ करते समय एक सूचना पट्ट मौके पर लगाया जावेगा, जिसमें अनुमोदित मानचित्र की लेमिनेटेड प्रति व इस निर्माण स्वीकृति की लेमिनेटेड प्रति चस्पा की जायेगी। साथ ही आवेदित भूखण्ड पर एक अन्य सूचना पट्ट भी लगाया जाना आवश्यक होगा, जिसमें संलग्न प्रारूप के अनुसार मौके पर 5' x 3' का बोर्ड लगाकर उसमें संलग्न प्रारूप में वर्णित सभी आवश्यक सूचनाएं अंकित करानी होगी (प्रारूप संलग्न है)। निर्माण के दौरान अनुमोदित मानचित्र एवं निर्माण स्वीकृति की एक प्रति आवश्यक रूप से निर्माणकर्ता द्वारा सदैव मौके पर रखी जावेगी।

34— **समिति निर्णयानुसार आपका यह दायित्व होगा कि उक्त भूखण्ड पर किये जाने वाले निर्माण को प्लिन्थ लेवल पर तथा पार्किंग की सुचारू रूप से संचालन की व्यवस्था का तथा मैकेनिकल (पज्जल) पार्किंग का एक उदाहरण स्थापित कर सुचारू रूप से संचालित कर समिति को प्लिन्थ लेवल तक का कार्य पूर्ण होते ही मौका निरीक्षण करवाया जायेगा, उसके पश्चात् ही ऊपर की मंजिलों का निर्माण किया जायेगा।**

35— विद्युत वितरण निगम के नियमानुसार भूखण्ड के परिसर मे ट्रांसफोर्मर, साईड या पीछे के सेटबेक में ही स्थापित किया जावे एवं अग्निशमन वाहन हेतु आवश्यक 3.6 मीटर (12.00 फीट) चौड़ा गलियारा बांधित नहीं किया जावे। भू—स्वामी को इस परिसर में विद्युत कनेक्शन के साथ अर्थ लीकेज सर्किट ब्रेकर (ईएलसीबी) लगवाना आवश्यक होगा।

36— मूल भूखण्ड में तथा EWS/LIG फलेट्स हेतु किये जाने वाले आंतरिक विकास कार्य यथा सड़कें, फूटपाथ, जल वितरण लाईन, ड्रैनेज, सीवरेज, विद्युत वितरण लाईन, टेलीफोन लाईन, जल व्यवस्था टंकी सहित, वर्षा जल संग्रहण, पार्क एवं प्लांटेशन आदि का कार्य आप द्वारा ही करवाया जायेगा। इसके लिए न्यास की कोई जिम्मेदारी नही होगी।

37— सौर उर्जा से पानी गर्म करने का संयंत्र एवं प्रणाली "ब्यूरो ऑफ इण्डियन स्टेन्डर्डस" (आई. एम. 12933/13129 एवं 12976) के प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिये।

38— उक्त भूखण्डो मे पार्क, खुले क्षैत्र, सामुदायिक केन्द्र व सडको हेतु आरक्षित क्षैत्र सम्बन्धित स्थानीय आर डब्लु ए को संचालन व रख—रखाव के लिये समर्पित करना होगा।

39— भवन निर्माण कार्य में भू—कम्परोधी प्रावधानो की व्यवस्था करना अनिवार्य होगा तथा ऐसी स्थिति मे समस्त जिम्मेदारी आप भवन निर्माता की होगी। भवन निर्माण शुरू करने से पूर्व सक्षम स्ट्रक्चरल इंजिनियर से इस बाबत् निर्धारित प्रारूप मे प्रमाण—पत्र प्राप्त कर न्यास में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा कि प्रस्तावित भवन स्ट्रक्चरल दृष्टि से सुदृढ़ होगा। आप द्वारा निर्मित उक्त भवन में होने वाली किसी भी प्रकार की जनहानि या धनहानि के लिए आप स्वयं जिम्मेदार होगे। इसमें न्यास की किसी भी प्रकार की जिम्मेदारी नही होगी।

40— भवन संरचनात्मक दृष्टि से सुरक्षित हैं, इसकी समस्त जिम्मेदारी आपकी स्वयं की होगी। भवन निर्माता अनिवार्य रूप से इस आशय का अनुबन्ध

प्रस्तुत करेगा कि भवन की संरचनात्मक सुरक्षा, अग्निशमन एवं पर्याप्त वातायन की व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड के प्रावधानों के अनुसार की गई है। इसके पश्चात् ही भवन उपयोगिता प्रमाण–पत्र जारी किया जावेगा। भवन का उपयोग करने से पूर्व न्यास से उपयोगिता/अधिवास प्रमाण–पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

41– भूखण्ड में वर्षा जल एकत्रित करने एवं भूमिगत जल स्तर में वृद्धि करने हेतु न्यास अधिनियम, 1959 की धारा 73–C (2) के अनुसार स्वीकृत टाईप ड़िजाईन (संलग्न नक्शा) के अनुसार नियमानुसार निर्धारित क्षमता का वाटर हारवेस्टिंग सिस्टम का निर्माण करना अनिवार्य होगा। नेशनल बिल्डिंग कोड (एन.बी.सी) के प्रावधानों के अनुसार अग्निशमन एवं भूकम्परोधी प्रावधान, नियमानुसार ग्रीनरी तथा प्लांटेशन की उपलब्धता तथा भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार पार्किंग का प्रावधान करना अनिवार्य होगा। इस हेतु आप द्वारा निर्धारित अमानत/धरोहर राशि रूपये 25,00,000/– रूपये (अक्षरे पच्चीस लाख रूपये) की न्यास हक में बैंक गारण्टी राजस्थान मरूधरा ग्रामीण बैंक, उदयपुर की प्रस्तुत कर न्यास में आप द्वारा जमा करा दी गयी हैं। जिसकी वैधता समयावधि दिनांक 03–11–2022 तक है। उक्त समयावधि में निर्माण पूर्ण नहीं होने पर आप द्वारा प्रस्तुत बैंक गारन्टी का नवीनीकरण करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त अमानत/धरोहर राशि भवन निर्माण का पूर्णता /अधिवास प्रमाण–पत्र जारी होने के पश्चात् ही लौटायी जायेगी।

42– राजस्थान राज्य प्रदूषण नियन्त्रण मण्डल के प्रावधानों की पालना करना अनिवार्य होगा। भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 14–09–2006 तथा राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04–02–10 या अन्य आदेशों/परिपत्रों के नियमानुसार यदि राजस्थान राज्य प्रदूषण नियन्त्रण मण्डल से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक हो तो उक्त अनापत्ति पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही निर्माण कार्य शुरू किया जावे एवं इसकी एक प्रति न्यास को भी प्रेषित की जानी होगी। Environmental Clearance प्राप्त करने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी होगी।

43– अनुज्ञाधारी द्वारा भवन निर्माण में न्यास के भवन विनियम, 2013 तथा राष्ट्रीय भवन संहिता (एन.बी.सी.) के सभी प्रावधानों की पालना करना अनिवार्य होगा।

44– भवन के लिये अन्य उपबन्ध तथा विनियम जो यहां सम्मिलित नही हैं वे ऐसे होंगे कि राष्ट्रीय भवन संहित मे तथा विनियमो / नियमों, भवन उपविधियों में विहित किये गये हैं, उनकी पालना अनिवार्य रूप से करनी होगी।

45– राज्य सरकार/न्यास द्वारा इस निर्माण स्वीकृति के सम्बन्ध में कालान्तर में अन्य कोई भी शर्त जनहित में लगाई जाती हैं तो उसकी पालना करना अनिवार्य होगा।

46– भवन स्वामी/भवन निर्माता द्वारा सैफ्टी टैंक की सफाई के लिये मानव शक्ति का उपयोग नही किया जायेगा एवं dry latrine का निर्माण नही किया जायेगा।

47– उक्त निर्माण हेतु श्रम विभाग के नियमानुसार कुल निर्माण लागत का एक प्रतिशत सेस राशि हेतु आप द्वारा कार्यालय संभागीय संयुक्त श्रम आयुक्त, उदयपुर, श्रम विभाग, राजस्थान में पंजीयन क्रमांक BOCW/2017/27/132-

12/12/17

533 दिनांक 03–11–2017 तथा पत्रांक 2384 दिनांक 03–11–2017 द्वारा पंजीयन कराया गया। आप द्वारा प्रस्तुत पंजीयन–पत्र के अनुसार उक्त निर्माण हेतु देय एक प्रतिशत सेस राशि निर्धारित समयावधि में जमा कराते हुए लिखित सूचना न्यास कार्यालय में समय–समय पर भिजवायी जानी होगी। इस राशि को जमा करवाने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी रहेगी।

48– राजस्थान राज्य प्रदूषण नियन्त्रण मण्डल के पत्रांक RPCB/RO U/UDR/Gen-273/275 दिनांक 22–05–15 में प्रदत्त निर्देशानुसार National Green Tribunal के मानदण्डों की अनुपालना की जाये तथा यह सुनिश्चित किया जाये कि आप द्वारा प्रस्तावित आवासीय भवन निर्माण से किसी भी प्रकार का वायु प्रदूषण नही होगा। यदि किसी प्रकार का वायु प्रदूषण होता हैं तो उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी होगी तथा नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी तथा पंजीयन पत्र में अंकित शर्तो की पालना की जानी अनिवार्य होगी।

49– निदेशक, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, नई दिल्ली के ऑफिस मेमोरण्डम क्रमांक : J-11013/41/2006-IA II(I) दिनांक 02–12–09 के नियमानुसार यदि पर्यावरण एवं वन विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना आवश्यक हो तो उक्त अनापत्ति पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही निर्माण कार्य शुरू करेगे जिसकी एक प्रति न्यास को प्रस्तुत करनी होगी। अनापत्ति पत्र प्राप्त करने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी आपकी होगी।

50– उक्त आवासीय फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भवन तथा EWS/LIG फ्लेट्स में रहने वाले फ्लेट्धारियों की सोसायटी बनाई जाकर रजिस्ट्रार सहकारी समिति के यहां पंजियन करवाया जाये एवं प्रत्येक फ्लेट आवंटन–पत्र में यह शर्त आवश्यक रूप से अंकित की जाये कि आवंटी को इस सोसायटी का सदस्य बनना अनिवार्य होगा एवं सोसायटी के विधान में यह प्रावधान रखा जाये कि भविष्य में फ्लेट का विक्रय रजिस्टर्ड सोसायटी से अनापत्ति पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही होगा। यह रजिस्टर्ड सोसायटी उस इमारत परिसर एवं भूखण्ड के सार–संभाल के लिये जिम्मेदार होगी।

51– भवन में लिफ्ट के उपबंधो के अनुसार सुविधा दी जायेगी। प्रस्तावित भवनों में लिफ्ट की स्थापना तथा संचालन की सम्पूर्ण जिम्मेदारी विकासकर्त्ता की होगी। भवन में आपातकालीन तथा अन्य व्यवस्थाओं का प्रावधान करना होगा। विद्युत सेवा हेतु नेशनल बिल्डिग कोड ऑफ इण्ड़िया के प्रावधानों की पालना करना होगा।

52– उक्त निर्माण स्वीकृति का भारत सरकार द्वारा जारी रियल एस्टेट रेगुलेशन एक्ट–2016 तथा इस एक्ट के अधीन राज्य सरकार द्वारा जारी रियल एस्टेट रेगुलेशन नियम–2017 के अन्तर्गत नियमानुसार उक्त प्रोजेक्ट का पंजीयन कराया जाना अनिवार्य होगा तथा इस एक्ट के अनुसार सभी नियम एवं शर्तो की पालना की जानी अनिवार्य होगी। पंजीयन कराये जाने पश्चात् पंजीयन प्रमाण–पत्र सहित लिखित में न्यास को सूचित किया जाना आवश्यक होगा।

53– मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 एवं अफोर्डेबल हाउसिंग पालिसी, 2009 के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा जारी सभी नियमों/अधिनियमों/परिपत्रों एवं निर्देशों की पालना करना अनिवार्य होगा। इन नियमों के

तहत भविष्य में जारी होने वाले आदेशों/निर्देशों की पालना करना अनिवार्य होगा।

54– उक्त निर्माण कार्य से सम्बन्धित सभी राजकीय विभागो के नियम / उपनियमो / परिपत्रो / आदेशो की पालना करना अनिवार्य होगा।

55– डाक विभाग से आने वाले सभी पत्रों एवं दस्तावेजों के लिये समस्त फ्लेट्स धारियों हेतु भवन के भूतल पर ही आवश्यकतानुसार फ्लैटवार पत्र बॉक्स लगाये जाने आवश्यक होंगे। ताकि डाक विभाग कार्मिक के लगने वाले समय की बचत हो सके एवं पत्र/दस्तावेज पहुंचाने में आसानी हो सके।

56– राज्य सरकार/न्यास द्वारा इस निर्माण स्वीकृति के सम्बन्ध में कालान्तर में अन्य कोई भी शर्त जनहित में लगाई जाती है तो उसकी पालना करना अनिवार्य होगा।

57– अनुमोदित मानचित्र मे जो प्रस्तावित निर्माण अस्वीकृत किया गया हैं, उसका निर्माण नही करे।

58– उक्त शर्तो की पालना नहीं करने पर निर्माण स्वीकृति स्वतः निरस्त हो जावेगी।

12/12/17

संलग्न : उपरोक्तानुसार नक्शे एवं सूचना पट्ट का प्रारूप।

(रामनिवास मेहता)
सचिव
नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर

क्रमांक : F-7( )/UIT/B-PLAN/2017 594-599 दिनांक : 12/12/2017

प्रतिलिपि :–

1– संयुक्त, श्रम आयुक्त, श्रम विभाग, उदयपुर

2– तहसीलदार, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।

3– सम्बन्धित नियमन शाखा/बिक्री शाखा/भूमि रुपान्तरण शाखा, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।

4– सम्बन्धित अधिशाषी अभियंता/सहायक अभियंता/कनिष्ठ अभियंता, न्यास, उदयपुर।

5– प्रोग्रामर, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को न्यास वेबसाइट पर अपलोड़ करने हेतु।

12/12/17

(हरिशंकर मेनारिया)
उपनगर नियोजक
नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर

भवन निर्माण सम्बन्धी सूचना :–

1. मौजा, खसरा संख्या एवं भूखण्ड संख्या :–
2. भूखण्ड क्षेत्रफल :–
3. भूखण्डधारी का नाम, पता एवं मोबाईल नम्बर :–
4. विकासकर्त्ता का नाम, पता एवं मोबाईल नम्बर :–
5. निर्माणकर्त्ता ठेकेदार का नाम, पता एवं मोबाईल नम्बर ______________________
6. स्ट्रक्चर इंजिनियर का नाम, पता एवं मोबाईल नम्बर ________________________
7. न्यास द्वारा जारी निर्माण स्वीकृति क्रमांक एवं दिनांक :–
8. स्वीकृत मंजिले :–
9. स्वीकृत एफ. ए. आर. :– ____________________वर्गफीट ________________वर्गमीटर
10. स्वीकृत आच्छादित क्षेत्र :– ____________________वर्गफीट = _________________प्रतिशत
11. स्वीकृत उंचाई :– _________________________फीट _________________मीटर
12. निर्धारित सेटबेक :– 1. आगे________________फीट, 2. पीछे_________________फीट
    3. पार्श्व (_________दिशा)__________फीट, 4. पार्श्व (___________दिशा)___________फीट
13. स्वीकृत उपयोग :– आवासीय / वाणिज्यिक / मिश्रित उपयोग
14. भूखण्ड के सामने की सडक की स्वीकृत चौडाई ___________________फीट
15. भूखण्ड के पीछे / साईड की सडकों की चौडाई ___________________फीट
16. न्यास द्वारा स्वीकृत निर्माण अवधि __________________________दिनांक___________________तक
17. स्वीकृत पार्किंग ____________________ई. सी. यू. (जिसका क्षेत्र न्यास को समर्पित किया गया हैं)
18. राजस्थान राज्य प्रदुषण नियन्त्रण मण्डल द्वारा जारी
    Environmental Clearance Certificate (यदि आवश्यक हो) पत्रांक_________________________________दिनांक______________
19. नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा जारी निर्माण स्वीकृति, न्यास की website www.uitudaipur.com पर उपलब्ध हैं, जिसमें विस्तृत शर्ते उल्लेखित हैं।

बोर्ड का रंग – हरा, लिखावट – सफेद रंग से

बोर्ड का आकार – चौडाई 05 फीट x लम्बाई 03 फीट